

ZBORNIK

SAVJETOVANJE UPRAVITELJA

NEKRETNINAMA

26. - 29. travnja 2017. godine, Hotel AURORA - Mali Lošinj

Izdavač:

Udruga UPRAVITELJ
Remetinečka cesta 7a
10 020 Zagreb

Grafički dizajn:

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

Tisak:

Tiskara Zelina d.d.
Katarine Krizmanić 1
Sveti Ivan Zelina

Naklada: 150 komada

Udruga UPRAVITELJ, Copyright ©2017.

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

U Zagrebu, travanj 2017. godine.

SADRŽAJ:

Tema I.	<i>Ovršni zakon – poseban osvrt na promjenu sredstva ovrhe</i> Damir Kontrec, mag.iur., Sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske	3
Tema II.	<i>Provedba ovrhe na računu pričuve zgrade</i> Vedran Vukobrat, dipl.iur., LIBUSOFT CICOM d.o.o.	9
Tema III.	<i>Energetska obnova višestambenih zgrada EU sredstvima</i> Irena Križ Šelendić, dipl.ing.građ., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja	14
Tema IV.	<i>Iskustva u provedbi programa sufinanciranja energetske obnove višestambenih zgrada i izazovi prelaska s nacionalnog na EU financiranje</i> Mladen Ilijević, dipl.ing.arh., Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost	18
Tema V.	<i>Dva lica grada</i> dr.sc. Maja-Marija Nahod i prof.dr.sc. Anita Cerić, Građevinski fakultet u Zagrebu	21
Tema VI.	<i>Zakon o zaštiti osobnih podataka</i> Petra Papić, dipl.iur., Agencija za zaštitu osobnih podataka	28
Tema VII.	<i>Komunikacijski trendovi u 21. stoljeću</i> doc.dr.sc. Domagoj Bebić, Fakultet političkih znanosti	32
Tema VIII.	<i>Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – dvadeset godina primjene</i> prof.dr.sc. Hrvoje Kačer i doc.dr.sc. Blanka Ivančić Kačer, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu	39
Tema IX.	<i>Protupožarna zaštita u višestambenim zgradama</i> Željko Skender, dipl.ing.el., ovlašteni revident zaštite od požara	46
Tema X.	<i>Novi trendovi u provođenju nabave – eAukcija</i> Gordana Vlahović, mag.oec., LIBUSOFT CICOM d.o.o.	54

Ovršni zakon – poseban osvrt na promjenu sredstva ovrhe



Damir Kontrec, mag.iur.
Sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

Sažetak

U posljednje vrijeme gotovo se svakodnevno govori o Ovršnom zakonu i njegovim negativnim učincima na građane, obzirom na veliki broj blokiranih fizičkih i pravnih osoba. Kod toga se potpuno zaboravlja da su građani blokirani na temelju drugog zakona Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima, koji je uveo Financijsku agenciju kao parasudsku instituciju koja provodi ovrhe, blokira sve račune građana u slučaju postojanja duga. U radu se posebno govori o slučajevima kada se ovrha ne provede s uspjehom pred Financijskom agenciju i mogućnostima da se nakon toga promijeni predmet odnosno sredstvo ovrhe.

1. Uvod

U posljednje vrijeme vrlo često imamo priliku čuti, ali i pročitati u medijima, da je Ovršni zakon¹ krivac za to što je veliki broj fizičkih i pravnih osoba u blokadi. Iako je takva tvrdnja potpuno kriva², čini nam se da se potpuno zaboravlja da treba postojati propis koji će omogućiti osobama koje imaju određene dospjele tražbine, da te tražbine mogu naplatiti prisilnim putem, naravno štiteći pri tom prava i interese ovrhovoditelja, ali i dostojanstvo ovršenika (dužnika).

Usko vezano uz ovo pitanje je i pitanje troškova koji nastaju u postupku ovrhe, od troškova javnog bilježnika koji je ovlašten donijeti rješenje o ovrsi na temelju vjerodos-

tojne isprave, do troškova zastupanja ovrhovoditelja po odvjetniku, odnosno troškova provedbe ovrhe putem FINA-e. Čini nam se da ti troškovi ne bi smjeli premašiti, u nekim slučajevima i po nekoliko puta, tražbinu koju se pokušava naplatiti prisilnim putem. No, daleko značajnije bi bilo da se na neki način ograniči ukupan iznos zateznih kamata, jer u strukturi duga često puta neplaćene kamate predstavljaju znatno veći iznos od iznosa osnovnog duga.

Predmet ovog rada je postupanje ovrhovoditelja u slučaju ako se putem Financijske agencije (dalje FINA) tražbina nije mogla naplatiti i to zbog bilo kojeg razloga, u pravilu zbog činjenice da ovršenik na računima nema nikakvih sredstava ili nema dostatnih sredstava za naplatu cijelog potraživanja ovrhovoditelja.

2. Ograničenje sredstava i predmeta ovrhe i osiguranja

Već smo naveli da se tražbine prisilno pokušavaju naplatiti primarno na računu ovršenika, u kojem slučaju provedba ovrhe je povjerena FINA-i. No, česti su slučajevi da ovršenik nema uopće sredstava na računu, da ne ostvaruje nikakve prihode (veliki broj nezaposlenih, osoba koje ne ostvaruju nikakva novčana primanja ili su im novčana primanja koja ostvaruju izuzeta od ovrhe), odnosno da ovršenik na računima nema dovoljno sredstava da se namiri cjelokupna tražbina ovrhovoditelja. U slučajevima kada ovršenik prima novčana sredstava na račun, kada su ta primanja redovita, potraživanje će se sukcesivno naplaćivati sve dok se sama naplata konačno ne izvrši.

¹ Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, dalje OZ.

² Blokada putem Financijske agencije (FINA-e) u pravilu je izvršena na temelju Zakona o provodi ovrhe na novčanim sredstvima – Narodne novine br. 91/10, 112/12, a ne na temelju OZ-a.

No, u slučajevima kada ovršenik ne prima novčana sredstva mjesečno na svoj račun, u pravilu se događa da se ovrha putem FINA-e ne može provesti, odnosno u skladu s odredbom čl. 9. Zakona o provodi ovrhe na novčanim sredstvima FINA izdaje potvrdu da je naplata nemoguća. Upravo nemogućnost naplate dovodi do primjene čl. 5. OZ, koji glasi:

- (1) *Sud određuje ovrhu, odnosno osiguranjem onim sredstvom i na onim predmetima koji su navedeni u ovršnom prijedlogu, odnosno prijedlogu za osiguranje.*
- (2) *Ako je predloženo više sredstava ili više predmeta ovrhe, odnosno osiguranja, sud će, na prijedlog ovršenika, odnosno protivnika osiguranja, ograničiti ovrhu, odnosno osiguranje samo na neka od tih sredstava, odnosno predmeta, ako su dovoljni za ostvarenje ili osiguranje tražbine.*
- (3) *Ako se pravomoćno rješenje o ovrsi određenim sredstvom ili na određenom predmetu ne može provesti, ovrhovoditelj može radi namirenja iste tražbine predložiti novo sredstvo ili predmet ovrhe. U tom slučaju sud će donijeti novo rješenje o ovrsi i nastaviti ovrhu na temelju toga rješenja. Ovrha određena prijašnjim rješenjem o ovrsi obustavit će se ako ovrhovoditelj povuče ovršni prijedlog u povodu kojega je ona određena ili ako za to budu ispunjeni drugi zakonom predviđeni razlozi.*
- (4) *Ako ovrhovoditelj u roku od dva mjeseca od obavijesti suda o*

nemogućnosti provedbe ovrhe ne podnese prijedlog iz stavka 3. ovoga članka, ovrha će se obustaviti.

- (5) *Smatrat će se da se ovrha ne može provesti ako na računima ovršenika nema novčanih sredstava potrebnih za naplatu tražbine ovrhovoditelja određene pravomoćnim rješenjem o ovrsi na novčanoj tražbini po računu. Ako ovrhovoditelj predloži novo sredstvo ili predmet ovrhe, a ne povuče ovršni prijedlog ili nisu ispunjeni drugi zakonom predviđeni razlozi za obustavu ovrhe, pravomoćno rješenje o ovrsi na novčanoj tražbini po računu ostaje upisano u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje.*
- (6) *Žalba protiv novog rješenja o ovrsi iz stavka 3. ovoga članka ne može se izjaviti iz razloga zbog kojih se mogla izjaviti protiv prijašnjeg rješenja o ovrsi.*
- (7) *Žalba nakon proteka roka protiv novoga rješenja o ovrsi iz stavka 3. ovoga članka može se podnijeti samo ako su razlozi zbog kojih se podnosi nastali nakon vremena kad se više nisu mogli iznijeti u roku za žalbu protiv prethodnog rješenja o ovrsi.*
- (8) *Glede sudskih pristojbi, prijedlog i rješenje o ovrsi iz stavka 3. ovog članka ne smatraju se novim prijedlogom i rješenjem.*
- (9) *Određivanje ovrhe novim sredstvom ili na novom predmetu te njezina provedba smatrat će se prigodom vrednovanja obujma sudačkog rada novim ovršnim prijedlogom.*

Za ovaj rad bitna nam je određena čl. 5. st. 3. i 5. OZ-a. Naime, da bi se moglo prići određivanju ovrhe na novom sredstvu ili predmetu ovrhe bitno je da je nemogućnost ovrhe objektivna, što najmanje uključuju da je ostala bezuspješna, iako su mogući slučajevi da je ovrha postala nemoguća³.

Novelom OZ-a iz 2014. godine predmnjeva se kako se ovrha ne može provesti kada nema sredstava na računu, odnosno kada nema dovoljno sredstava. Tu se zapravo radi o zakonskom slučaju nemogućnosti provedbe ovrhe na novčanoj tražbini. U tom slučaju ovrhovoditelj je ovlašten, kao i inače na temelju st. 3. istog članka, predložiti novo sredstvo ili predmet ovrhe. Ako se radi o ovrsi na računu, a ovrhovoditelj predloži da se odredi novo sredstvo ili predmet ovrhe, te ne povuče raniji prijedlog za ovrhu ili se ne ispune razlozi za obustavu ovrhe, ranije pravomoćno rješenje o ovrsi na računu ostaje i nadalje upisano u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje. To zapravo znači da ranije pravomoćno rješenje o ovrsi na računu ostaje i dalje čekati za eventualnu naplatu, ako na računu dođu nekakva novčana sredstva, a s druge strane ovrha će se početi provoditi i na novom sredstvu odnosno predmetu ovrhe.

S druge strane prema st. 4. istog članka ovrhovoditelj mora u dvomjesečnom roku predložiti novo sredstvo ili predmet ovrhe, pod prijetnjom obustave, pa ako ovrhovoditelj ne postupi na taj način, ovrha određena pravomoćnim rješenjem o ovrsi na novčanoj tražbini po računu koje je upisano u Očevidnik obustaviti će se.

U praksi najčešći slučajevi nemogućnosti naplate tražbine javljaju se upravo u situacijama kada na računima ovršenika nema dovoljno sredstva za naplatu tražbine ovrhovoditelja, pa iz tih razloga dolazi do nemogućnosti naplate tražbine izvansudskim putem. Dalje to znači da u slučaju stavljanja tzv. nastavnog prijedloga za ovrhu već postoji ovršna isprava, ranije rješenje o ovrsi, postoji potvrda FINA-e da je ovrha po računima nemoguća jer ne postoji dovoljno sredstava za naplatu tražbine ovrhovoditelja, te će u tom slučaju nadležni ovršni sud moći donijeti rješenje o ovrsi na novom predmetu ili sredstvu ovrhe. Predlaganje novog sredstva i/ili predmeta ovrhe moguća je samo u slučaju ako se prisilno ostvaruje ista tražbina ovrhovoditelja, a ne ako bi se željela naplati neka nova, druga tražbina ovrhovoditelja.

3. Sudska praksa glede čl. 5. Ovršnog zakona

Sudska praksa je iznijela cijeli niz shvaćanja vezanih na primjenu čl. 5. OZ. Čini nam se potrebnim da se bitnija shvaćanja istaknu na ovom mjestu.

Županijski sud u Rijeci je tako u svojoj odluci GŽ-3550/12 naveo: *Kada rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave postane pravomoćno jer ovršenica protiv njega nije podnijela žalbu, protiv rješenja kojim se određuje promjena predmeta i sredstva ovrhe ne može se isticati prigovor zastare, ako se radi o žalbenom razlogu koji se mogao izjaviti i protiv ranijeg rješenja o ovrsi.*

Županijski sud u Bjelovaru u odluci GŽ-431/12 ističe: *Obavijest FINA-e da na računima ovršenika nema novčanih sredstava*

³Vidi opširnije G. Mihelčić, Komentar Ovršnog zakona, Organizator d.o.o., Zagreb, 2015., str. 39.

za namirenje ovrhovoditeljeve tražbine ima značaj faktične nemogućnosti provedbe ovrhe kada je ona pokušana, pa je ovrhovoditelj ovlašten predlagati novo sredstvo i predmet ovrhe bez obveze čekanja na istek roka od godine dana propisanog čl. 180. a st. 4. OZ.

Županijski sud u Varaždinu u odluci Gž-543/12 navodi: *Naknadno određenje ovrhe na drugom predmetu i sredstvu ovrhe ne predstavlja povredu zabrane dvostruke litispendencije.*

U nastavku iznosi i zanimljivu praksu Općinskog građanskog suda u Zagrebu vezanu uz temu ovog rada, odnosno praksu Županijskog suda u Zagrebu, pri čemu posebno navodimo ako se radi o praksi nekog drugog drugostupanskog suda.

Tako u predmetu Gžovr-1316/14 drugostupanski sud ukinuo prvostupajsko rješenje kojim je odbijen prijedlog za promjenu predmeta i sredstva ovrhe i postupak je vraćen prvostupajskom sudu na ponovno odlučivanje. U konkretnom slučaju prvostupajski sud je odbio prijedlog ovrhovoditelja za promjenu predmeta i sredstva ovrhe pozivom na odredbu čl. 284. st. 2. OZ-a navodeći da ovrhovoditelj ne raspolaže rješenjem o ovrsi u smislu citirane odredbe niti rješenjem kojim je određena ovrha u smislu odredbe čl. 252. e st. 2. OZ, već rješenjem o ovrsi kojim je ovrha određena na stalnim novčanim primanjima, a da odredbe OZ-a ne previđaju mogućnost određivanja ovrhe kako je to zatražio ovrhovoditelj. Drugostupajski sud je taku odluku ukinuo i predmet vratio na ponovno odlučivanje zaključivši da je ovrhovoditelj zatražio da prvostupajski sud na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrsi javnog bilježnika od 22. prosinca

2008. donese rješenje o ovrsi pljenidbom ovršenikovih računa, da se u spisu nalazi ovršna isprava s klauzulom pravomoćnosti i ovršnosti, pa je prvostupajski sud pogrešno primijenio materijalno pravo.

U drugom slučaju prvostupajski sud je donio rješenje o obustavu ovrhe na pokretninama, prije nego što je isti odlučio o prijedlogu za promjenu sredstva i predmeta ovrhe. Drugostupajski sud je svojom odlukom Gž-3539/13 (Županijski sud u Bjelovaru) odbio žalbu ovrhovoditelja zauzimajući shvaćanje da je smisao ovršnog postupka naplata tražbine ovrhovoditelja, pa činjenica da je obustavljena ovrha na pokretnim stvarima, a tek treba odlučiti o prijedlogu za promjenu predmeta i sredstva ovrhe ne utječe na ishod ovršnog postupka. Takva odluka je donijeta vjerojatno iz razloga što je ovrha na pokretnim stvarima bila nemoguća, odnosno što se ili nisu našle stvari koje su mogle biti predmetom ovrhe ili se te stvari nisu mogle prodati na dražbi.

Drugostupajski sud je odlukom Gžovr-3192/13 preinačio prvostupajsko rješenje i odbio prijedlog za promjenu predmeta i sredstva ovrhe. U obrazloženju te odluke izričito je navedeno da kod promjene predmeta i sredstva ovrhe moraju kumulativno biti ispunjene dvije pretpostavke da bi se dozvolila promjena predmeta ili sredstva ovrhe. Prvo mora postojati pravomoćno rješenje o ovrsi i činjenica da se ovrha određenim sredstvom ili na određenom predmetu ne može provesti. U konkretnom slučaju prvo je bila predložena ovrha na pokretnim stvarima ovršenika, u kojoj ovrsi nije provedena niti jedna ovršna radnja. Obzirom na tu činjenicu ne može

se zaključiti da bi ovrha na pokretnima bila nemoguća odnosno da se na tim stvarima ovrha nije mogla provesti.

Zanimljiva nam se čini i odluka u predmetu Gžovr-2129/15 u kojem je potvrđeno prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog ovrhovoditeljice za promjenu predmeta i sredstva ovrhe. Naime, u tom predmetu ovrhovoditeljica je zahtijevala promjenu predmeta i sredstva ovrhe na temelju pravomoćnih rješenja o ovrsi donesenih na temelju ovršne isprave – pravomoćne i ovršne presude prvostupanjskog suda. U toj odluci se navodi da rješenje o ovrsi predstavlja provedbeno rješenje, kojim se temeljem ovršne isprave određuje ovrha na određenom predmetu odnosno određenim sredstvom ovrhe, a radi namirenja određene tražbine. Ističe se da rješenje o ovrsi samo iznimno može predstavljati ovršnu ispravu i to u slučaju kada je ovrha utemeljena na vjerodostojnoj ispravi, pa postane pravomoćan i ovršna dio rješenja o ovrsi kojim je naloženo namirenje tražbine.

4. Umjesto zaključka

Da bi došlo do promjene sredstva i/ili predmeta ovrhe moraju biti za to ispunjene pretpostavke. U slučaju kada upravitelji naplaćuju tražbine s osnove neplaćene stambene pričuve u ime i za računa suvlasnika zgrade, u pravilu, ovrha započinje prijedlogom za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave koji se podnosi javnom bilježniku. Ako se prigovori tom rješenju, tada predmet završava pred sudom ili točnije rečeno u parnici u kojoj se onda ispituje postoji li tražbina ili ne. No, ako protiv rješenja o

ovrsi na temelju vjerodostojne isprave nije izjavljen prigovor, tada ovrhovoditelj takvo pravomoćno rješenje o ovrsi dostavlja FINA-i na provedbu. Ako se tražbina ovrhovoditelja ne bi mogla naplatiti ovrhom na računima ovršenika, tada ovrhovoditelj ima pravo tražiti nastavnu ovrhu ili bolje rečeno promjenu predmeta ili sredstva ovrhe i nastavak ovrhe pred sudom. U tom slučaju moraju biti ispunjene pretpostavke da postoji pravomoćno rješenje o ovrsi (rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave) i da se ovrha nije mogla provesti putem FINA-e (točnije da se tražbina ovrhovoditelja nije mogla naplatiti). U tom slučaju donosi se novo rješenje o ovrsi, protiv kojeg ovršenik ne može izjavljivati žalbu zbog drugih razloga zbog kojih isti nije mogao pobijati prvo rješenje o ovrsi. U svakom slučaju daljnja ovrha se provodi kao sudska ovrha, a ne više kao izvansudska ovrha.



Provedba ovrhe na računu pričuve zgrade



Vedran Vukobrat, dipl.iur.
LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Uvodno

Prisilna naplata pričuve, odnosno aktivna legitimacija upravitelja pravne su teme koje su niz godina opravdano bile u fokusu pravnih stručnjaka u vezi djelatnosti upravljanja stambenim zgradama. Takvoj konstataciji svakako doprinosi prilično neujednačena sudska praksa prema kojoj su neki sudovi priznavali pravo upraviteljima da pokreću postupke prisilne naplate pričuve u ime i za račun suvlasnika zgrade, dok su neki zahtijevali da se kao podnositelji prijedloga za ovrhu navede svi, odnosno neki od suvlasnika stambenih zgrada. Danas, srećom, postoji niz odluka Ustavnog suda republike Hrvatske i Vrhovnog suda Republike Hrvatske u kojima je utvrđeno kako su upravitelji ovlašteni **ex lege** pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju, iz čega proizlazi kako je sudska praksa dala jasan i nedvojben odgovor na jedno od gorućih pitanja koje se odnose na djelatnost upravljanja stambenim zgradama. Međutim, predmet ovog kratkog članka je odgovor na pitanje može li se provesti ovrha na računu pričuve zgrade te pritom naznačiti neke od mogućih situacija o kojima je, iz perspektive djelatnosti upravljanja, poželjno voditi računa prilikom prikupljanja i raspolaganja novčanim sredstvima koja čine zajedničku pričuvu.

Normativni okvir

Brojni su članci, radovi i sudske odluke u kojima se definira pričuva, odnosno pravna priroda pričuve pa ćemo u tom smislu

samo ukratko ukazati na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, nastavno: ZV).

Tako je u čl. 85. st. 2. ZV-a određeno kako su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu, dok članku. 90. istog zakona sadrži temeljne odredbe o pravnoj naravi i upravljanu pričuvom pa se isti daje u nastavku u cijelosti:

Zajednička pričuva

Članak 90.

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 suvlasničkoga dijela.

Odredbama članaka 378. i 379. ZV utvrđene su ovlasti i dužnosti upravitelja, dok je u čl. 380. istog zakona propisano kako su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu. Nadalje, izričita i jasna ovlast upravitelja na upravljanje nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom s istima, kao i ovlast na raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve, proizlaze iz odredbi čl. 93. te čl. 378. ZV. Upravitelj je također ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, a eventualne dvojbe oko aktivne legitimacije upravitelja otklonila je izdašna sudska praksa na tu temu. Određene ovlasti upravitelja i opravdanost utroška sredstava pričuve detaljnije su razrađeni u Uredbi o održavanju zgrada (NN 64/97, nastavno: Uredba).

Račun zajedničke pričuve stambene zgrade

Obveza uplate sredstava zajedničke pričuve na račun koji će u tu svrhu otvoriti suvlasnici ili osobe koje suvlasnici ovlaste proizlazi iz odredbi čl. 380. st. 1. ZV te iz čl. 2. st. 2. Uredbe, dok je odredbom članka 378. st. 6. ZV propisana obveza upravitelja koji upravlja s više nekretnina da poslovanje svake nekretnine vodi odvojeno.

Iz navedenog proizlazi kako je riječ o posebnom računu svakako različitom od poslovnog računa upravitelja, odnosno nekog od suvlasnika, a u praksi upravitelja najčešće susrećemo dva načina vođenja računa zajedničke pričuve. Jedan se odnosi na otvaranje posebnog računa za svaku nekretninu kojom se upravlja, dok neki upravitelji otvaraju jedan žiro račun zajedničke pričuve s podračunima za pojedinačne nekretnine. Dok je s jedne strane svakako preporučljivo otvaranje posebnog računa za svaku nekretninu kojom se upravlja, s druge strane nije za zanemariti neke prednosti koje može donijeti otvaranje jednog računa pričuve za sve nekretnine, osobito u smislu ulaganja na način da donosi plodove.

Ovdje valja dodati kako bi se, u svrhu dodatne sigurnosti sredstava pričuve, računi pričuve stambene zgrade mogli otvarati i voditi kao računi specifične namjene.

Provedba ovrhe na računu zgrade

Kako bismo dali odgovor na pitanje može li se provesti ovrha na računu zgrade,

potrebno je situaciju razmotriti s nekoliko različitih polazišnih točaka. Iz jasnih odredbi naprijed citiranog čl. 90. st. 4. ZV proizlazi kako je ovrhu dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirjenja tražbina nastalih s osnova održavanja i poboljšavanja nekretnine, odnosno otplate zajma uzetoga za pokriće tih troškova, slijedom čega se može izvesti zaključak kako je provedba ovrhe na računu pričuve zgrade u određenim situacijama svakako moguća.

Nadalje, jedno od pitanja je može li se provesti ovrha na računu pričuve zgrade u slučajevima nastalim izvan naprijed opisanih zakonom predviđenih situacija pa bi se u tom smislu valjalo ukratko osvrnuti na hipotetsku situaciju otvaranja stečajnog postupka nad upraviteljem. U takvom slučaju, ukoliko je upravitelj poštovao naprijed citirane odredbe i vodio svoje poslovanje na računu odvojenom od računa pričuve stambenih zgrada, utoliko se može zaključiti kako bi sredstva pričuve trebala biti sigurna, obzirom da je ipak riječ o namjenski vezanoj zajedničkoj imovini svih suvlasnika nekretnine koja ne ulazi u imovinu upravitelja.

Također se može postaviti i pitanje može li se, u slučaju da se protiv upravitelja vodi ovršni postupak iz razloga koji proizlaze iz njegova poslovanja, provesti ovrha na sredstvima zajedničke pričuve. Uvažavajući naprijed navedeno, odnosno ako upravitelji vode račun(e) kojim(a) upravljaju odvojeno od svog poslovnog računa, sredstva pričuve trebala bi biti sigurna i u ovom slučaju.

Međutim, uvažavajući činjenicu da upravitelji u okviru svojih zakonskih ovlasti raspolažu sredstvima pričuve, a u ok-

viru kojih su dužni poduzimati radove radi održavanja zgrade te redovito podmirivati troškove prema trećima, postavlja se pitanje mogu li upravitelji biti odgovorni za isplatu troškova radova do koje bi došlo u svezi s izvođenjem radova čiji su naručitelji suvlasnici zgrade.

O tome je Vrhovni sud republike Hrvatske zauzeo stav u presudi Revt 243/2010-2 od 8. svibnja 2012. godine na način da je odbio reviziju tužitelja koji je izvodio radove za tuženika koji obavljao djelatnost upravljanja stambenim zgradama, a u nastavku se za potrebe ovog članka navodi dio obrazloženja naprijed naznačene presude:

Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja drugostupanjski sud u konkretnom slučaju, u postupku koji se vodi radi isplate naknade za izvedene radove zaključuje da tuženik kao upravitelj stambene zgrade nije pasivno legitimiran u ovom postupku, slijedom čega ukida u cijelosti platni nalog sadržan u rješenju o ovrši ocijenivši da tuženik kao upravitelj može samo zastupati suvlasnike, odnosno da ima položaj zakonskog zastupnika suvlasnika zgrade, te da se stoga ne može samostalno na pasivnoj strani pojaviti kao stranka u postupku, već to mogu biti samo suvlasnici zgrade, zastupani po upravitelju.

Iz navedenog, dakle, jasno i nedvojbeno proizlazi kako se u sličnim pravnim stvarima upravitelji ne bi mogli samostalno pojaviti kao stranka u postupku na pasivnoj strani, već to mogu biti samo suvlasnici zgrade, a iz istog bi se obrazloženja mogao derivirati zaključak kako će treće osobe koje

potražuju kakvu naknadu s osnova izvedenih radova na nekoj nekretnini moći ostvariti svoju tražbinu prisilnom putem upravo iz sredstava zajedničke pričuve kao namjenski vezane zajedničke imovine svih suvlasnika nekretnine.

Umjesto zaključka

Sve navedeno imalo bi savršenog smisla u nekom idealnom svijetu visoke razine pravne sigurnosti u kojem se eventualni propusti zakonodavca korigiraju kroz visoke moralne i poslovne standarde koji služe kao neki sekundarni mehanizmi stabilizacije i korektiv eventualnim normativnim nedorečenostima.

Međutim, u odnosu na djelatnost upravljanja stambenim zgradama praksa i stvarnost često generiraju probleme koji se vrlo teško mogu podvesti pod takav opis, a upravitelji se u svom radu susreću s nejasnim i neodređenim situacijama u kojima moraju postupati na način da poštuju sva prava i obveze svih dionika tih procesa. Uvažavajući sve obveze i odgovornosti koje proizlaze kako iz citiranih tako i drugih prisilnih propisa, može se lako zaključiti kako su upravitelji svakodnevno suočeni s obavljanjem i provedbom brojnih radnih procesa koje karakterizira vrlo visoka razina slojevite multidisciplinarnosti, a njihovo provođenje često zahtijeva raspolaganje značajnim stručnim i materijalnim resursima.

Vjerujemo kako bi, stoga, korisno bilo neke složene procese karakteristične za djelatnost upravljanja zgradama približiti široj javnosti s ciljem postizanja više razine s(a)vijesti suvlasnika o radu upravitelja, a

što bi u konačnici moglo imati sinergijski učinak i pozitivno se odraziti na upravljanje zgradama u najširem smislu.

Iza kraj, budući da se tema prisilne naplate javlja uglavnom kao negativna posljedica određenih aktivnosti ili propuštanja jedne od strana, držimo prikladnim napomenuti kako bi u svim poslovnim odnosima u kojima obveza ima za činidbu iznos novca, bilo korisno predvidjeti eventualne negativne posljedice te poduzeti sve raspoložive preventivne mjere kako bi se umanjila vjerojatnost nastanka nekog događaja, odnosno kako bi se izbjeglo vođenje često dugotrajnih i neizvjesnih ovršnih postupaka.



Energetska obnova višestambenih zgrada EU sredstvima



Irena Križ Šelendić, dipl.ing.građ.
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

U okviru klimatske i energetske politike do 2030. godine Europska Unija je pred svoje zemlje članice postavila ambiciozne ciljeve: *smanjenje emisije stakleničkih plinova za 40% u odnosu na 1990. godinu, povećanje udjela obnovljivih izvora energije za 30% te uštedu energije na razini Unije od 30%, usporedno s očuvanjem konkurentnog gospodarstva u Europi koja treba osigurati radna mjesta i rast za naše građane.*

Europska Unija odabrala je staviti energetske učinkovitosti na prvo mjesto te biti svjetski lider u ovom području. S tim ciljem kao jedan od fokusa energetske učinkovitosti odabran je sektor zgradarstva. ***Zgrade su odgovorne za 40% europske potrošnje energije.***

Dvije trećine zgrada u EU-a izgrađene su prije nego što su propisani tehnički uvjeti vezani za energetska svojstva zgrada što znači da je većina zgrada energetski neučinkovita te da fond zgrada Unije ima veliki potencijal za energetske obnove. Unatoč navedenom stopa obnove zgrada u Europi je samo oko 1% godišnje. Stoga Europska komisija revizijama direktiva iz područja energetske učinkovitosti želi utjecati na porast stope obnove zgrada.

Povećanje stope obnove i razine renoviranja koje Europska komisija želi ostvariti imati će izravne pozitivne učinke na potrošače i kućanstva, putem nižih računa za energiju.

Također, energetska obnova zgrada značajno će doprinijeti konkurentnosti europske industrije stvaranjem tržišta za mala i srednja poduzeća u vrijednosti od 80 do 120 milijarde € u 2030. godini. Građevinska in-

dustrija danas ostvaruje 9% BDP-a Europske Unije te osigurava 18 milijuna radnih mjesta.

Zanimljivo je da se građevinskim radovima na obnovi zgrada ostvaruje dvostruko veća vrijednost nego kod izgradnje novih zgrada. Povećanje stope obnove zgrada dodatno će unaprijediti građevinski sektor i popratne industrije.

Energetska obnova zgrada s dugoročnom perspektivom potpune dekarbonizacije ukupnog fonda zgrada dovesti će do transformacije zgrada unutar EU, generiranja gospodarskog razvoja i stvaranja novih radnih mjesta.

Republika Hrvatska kao članica EU aktivno provodi politike usmjerene na energetske obnove zgrada kroz stalno usklađivanje i unapređenje zakonodavnog okvira te izrade strateških dokumenata.

Tako su u području energetske učinkovitosti u zgradarstvu od Vlade Republike Hrvatske doneseni nacionalni programi energetske obnove zgrada javnog, komercijalnog i stambenog sektora.

Nakon nacionalnog sufinanciranja ovih programa u 2014. i 2015., od 2016. godine energetska obnova zgrada sufinancira se EU sredstvima, iz Europskog fonda za regionalni razvoj (EFRR).

Za višestambene zgrade prvi poziv koji uključuje bespovratna EU sredstva Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja raspisalo je u listopadu prošle godine. Predmet poziva je energetska obnova i korištenje obnovljivih izvora energije u višestambenim zgradama. U okviru poziva zaprimani su projektni prijedlozi za proved-

bu mjera energetske obnove i korištenje obnovljivih izvora energije u višestambenim zgradama koje će rezultirati smanjenjem potrošnje energije za grijanje/hlađenje kroz integralni pristup. Poziv je trajao od 17. lis-

topada 2016. do 31. siječnja 2017. godine te je za njega iskazan iznimno velik interes - u sklopu poziva prikupljeno je čak 649 prijava. Prosječna starost prijavljene zgrade je 51 godina, energetskog razreda D i E.



Slika 1. Većina stambenog fonda RH starija je od 50 godina te ima veliki potencijal za energetsku obnovu, izvor slike: mapio.net

Prihvatljivi prijavitelji u sklopu ovog poziva bili su ovlašteni predstavnici suvlasnika ili upravitelj zgrade, u ime i za račun suvlasnika višestambene zgrade.

Nadalje višestambena zgrada definirana je kao zgrada koja čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu (konstruktivna, funkcionalna i oblikovna cjelina, koja se sastoji od jedne ili više dilatacija), zgrada koja ima upravitelja zgrade, koja ima tri ili više stambenih jedinica te najmanje 66% korisne površine zgrade koristi se za stanovanje.

Osnovni uvjeti prihvatljivosti za zgrade su izrađen energetska certifikat i glavni projekt energetske obnove zgrade, zatim projektirane uštede energije za grijanje ($Q_{h,nd}$) od najmanje 50% te suglasnost natpolovične većine suvlasnika zgrade da se ide u energetska obnovu.

Mjere predviđene za sufinanciranje su energetska pregled i izrada energetskog certifikata, glavni projekt, obnova ovojnice zgrade, ugradnja visokoučinkovitog sustava grijanja, zamjena postojećeg sustava

grijanja potrošne vode sustavom koji koristi OIE, zamjena unutarnje rasvjete zajedničkih prostora učinkovitijom, uvođenje sustava automatizacije i upravljanja zgradom, mjere vezane na promicanje korištenja obnovljivih izvora energije. Također u ovaj pozivu su uključene mjere koje se do sada nisu sufinancirale poput elementa pristupačnosti za svladavanje visinskih razlika prostora kojim se kreću osobe smanjene pokretljivosti (rampa, stubište, dizalo, vertikalno podizna platforma i koso podizna sklopiva platforma), zatim projektantski nadzor, usluge koordinatora zaštite na radu, izdaci povezani s aktivnošću upravljanja projektom kao trošak rada samog prijavitelja.

Za mjere koje spadaju u pripremu projekta (izrada energetskega certifikata, glavni projekt) te vođenje i administraciju projekta utvrđena je stopa sufinanciranja od 85% prihvatljivih troškova dok je za mjere energetske obnove, projektantski i stručni nadzor, usluge koordinatora zaštite na radu, utvrđena stopa sufinanciranja od 60% prihvatljivih troškova.

Ukupan iznos bespovratnih sredstava po projektu ide od minimalno 100 000 kuna do maksimalno 13 000 000 kuna.

Iako je Ukupan raspoloživ iznos bespovratnih sredstava u Državnom proračunu RH osiguran iz EFRR-a za dodjelu u okviru ovog Poziva 152 milijuna kuna pristiglo je prijava za dodjelu bespovratni sredstva u iznosu od čak 630 milijuna kuna, što bi iniciralo radove energetske obnove ukupne vrijednosti od 1 milijarde kuna. S obzirom da Upravljačko tijelo (Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova EU) i Posredničko tijelo prve razine (Ministarstvo graditeljstva

i prostornoga uređenja) zadržavaju pravo povećanja raspoložive alokacije sve do 532 milijuna kuna za očekivati je da će se u okviru ovog poziva dodjeliti iznos koji će znatno premašiti početnu akoliciju poziva.

Kada bi se realizirale sve prijave iz poziva energetske obnove bi obuhvatile 16 513 kućanstava u kojima bi se ostvarile prosječne uštede energije od 66,8% te smanjenje emisija CO₂ od 20 500 tona godišnje.

Tijekom pripreme i praćenja provedbe pojedinačnih projekata energetske obnove višestambenih zgrada korisnicima tehničku pomoć pruža Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitosti što će znatno doprinijeti uspješnosti ovog poziva i kvalitetnoj realizaciji prijavljenih projekata energetske obnove višestambenih zgrada.



Iskustva u provedbi programa sufinanciranja energetske obnove višestambenih zgrada i izazovi prelaska s nacionalnog na EU financiranje



Mladen Ilijević, dipl.ing.arh.
Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost

Sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada u Republici Hrvatskoj je ozbiljnije zaživjelo 2015. godine. Iako je bilo različitih nacionalnih, regionalnih i lokalnih programa kojima se na određene načine sudjelovalo u sufinanciranju energetske obnove višestambenih zgrada, kroz Javne pozive i Javne natječaje Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost sufinanciranje energetske obnove je doživjelo svoj pravi zamah. Programi energetske obnove su uključivali pozive za ugradnju sustava individualnog mjerenja potrošnje toplinske energije, pozive za sufinanciranje izrade izvješća o energetske pregledu i energetske certifikata i pozive za sufinanciranje projektne dokumentacije za energetske obnove. Uz to provideni su i javni natječaji za sufinanciranje energetske obnove višestambenih zgrada.

Suvlasnici višestambenih zgrada su brzo prepoznali dobrobiti energetske obnove i uz pomoć upravitelja pristupili svim navedenim programima. To je pogotovo vidljivo u sredinama koje su već imale primjere provedene energetske obnove po nekom od ranijih modela. Najčešća mjera energetske obnove je bila izvedba toplinske izolacije pročelja, zatim krova i individualne stolarije. Pokazalo se da su te mjere najprihvatljiviji omjer ulaganja koje je najčešće provodilo kroz povećanu pričuvu i ostvarenih učinaka kroz kvalitetniji i ugodniji stambeni prostor s povećanom vrijednosti.

Navedeni programi su pokazali nekoliko specifičnosti upravljanja višestambenim zgradama i života u istima. Pojedini upravitelji su u samom početku programa energetske obnove prepoznali njihovu važnost ne samo za suvlasnike, već i za njih same

kroz daleko jednostavnije održavanje obnovljenih zgrada (prvenstveno se to pokazalo kod zgrada koje su obnavljale krov).

Upravitelje koji nisu ispočetka iz raznih razloga obratili pozornost na energetsku obnovu, često su suvlasnici izložili određenom pritisku da se i njima omogući ostvarivanje prava na bespovratna sredstva za ovu namjenu. Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost je nastojao poboljšavati pozive i natječaje te olakšavati prijavu i povlačenje sredstava korisnicima.

Tijekom procesa prijave i provedbe programa energetske obnove, pokazala se određena neinformiranost suvlasnika oko njihovih prava i obveza u ovim postupcima, ali i o životu u suvlasničkim/međuvlasničkim odnosima.

Često puta su suvlasnici sumnjali u učinkovitost energetske obnove, smatrali su je neisplativom ili su s druge strane smatrali svoje vlasništvo nečijom tuđom odgovornosti.

Zahtjevnost rada s mnogim uključenim stranama koje ponekad ne prepoznaju zajednički interes je povremeno dolazila do izražaja u samom startu promišljanja o energetske obnovi pojedine višestambene zgrade. Kod animiranja suvlasnika, uz neizostavnu ulogu upravitelja, ključan čimbenik su bili i predstavnici suvlasnika.

Vrlo često je o njihovom entuzijazmu i strpljivoj upornosti ovisila nužna zainteresiranost natpolovične većine suvlasnika. I dok su tako pojedine zgrade spriječene u prijavi zbog neaktivnosti i nezainteresiranosti upravitelja i/ili predstavnika suvlasnika, više je dobrih primjera u kojima su do-

brom voljom i odgovornošću istih mnoge zgrade kvalitetno, isplativo i energetske učinkovito obnovljene.

Fond je također sa svoje strane kroz razne komunikacijske kampanje te iniciranjem medijskih objava u kojima su se prikazivali primjeri dobre prakse nastojao podići razinu svijesti i ukazati na važnost i prednosti energetske obnove zgrada.

Provodeći spomenute nacionalne programe, djelatnici Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost su stekli veliko iskustvo kojim su nastojali dorađivati i prilagođavati propozicije svakog sljedećeg natječaja. Informacije s terena koje smo dobivali od upravitelja i suvlasnika u tome su bila od neprocjenjivog značaja.

Na sličan način je pripreman i program energetske obnove višestambenih zgrada i u 2016. godini.

S obzirom da je, prema Programu Vlade RH, od 2016. godine izvor sredstava za ovu namjenu pronađen u strukturnim fondovima EU, trebalo je dosadašnje iskustvo pretočiti u formu nešto zahtjevnijih operativnih programa, konkretno Operativnog programa Konkurentnost i kohezija 2016. – 2020. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, u ovom smislu Posredničko tijelo razine 1 (PT1), je kao nositelj Javnog poziva, koristilo dosadašnje iskustvo Fonda koje je uklopilo u EU procedure te tako kreirao primjenjiv model programa energetske obnove višestambenih zgrada. Veliku pomoć u razradi ovog modela Ministarstvu graditeljstva i Fondu pružali su i stručnjaci iz Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

S obzirom na neke nove izazove koje dotadašnja praksa nije poznavala i na temelju iskustava i rezultata nekih pilot-projekata, PT1 je Javnim pozivom predvidio tim za tehničku pomoć prijaviteljima sastavljen od stručnjaka FZOEU koji su radili na nacionalnim programima. Usprkos ponekim nejasnoćama koje je nužno pretpostavljalo formiranje ovakvog posve novog tima, njegov učinak se pokazao ključnim za provođenje i uspješnu prijavu projektnih prijedloga. Unatoč iskustvu brojnih upravitelja (prijavitelja), potreba za dodatnom tehničkom pomoći je postojala u gotovo svim koracima pripreme projektnih prijedloga. Za pretpostaviti je s velikom sigurnošću da će izniman trud prijavitelja uz tehničku pomoć Fonda rezultirati velikim postotkom prolaznosti, odnosno uspješnosti prijave.

Unatoč brojnim formalnim različitostima programa koji su do sada provedeni i na nove zadanosti europskog financiranja kao i na objektivne i stvarne različitosti unutar svih segmenata funkcioniranja višestambene zgrade, može se pojednostavljeno reći da energetska obnova višestambene zgrade počiva na dobro informiranim suvlasnicima i njihovim upraviteljima te na jasnim i trajnim pravilima ostvarivanja bespovratnih sredstava. Na ova dva uporišta će počivati sve sljedeće uspješne inicijative i programi energetske obnove višestambenog sektora Republike Hrvatske.



Dva lica grada



doc.dr.sc. Maja-Marija Nahod, prof.dr.sc. Anita Cerić
Građevinski fakultet u Zagrebu

1. Uvod

Neujednačenost uređenja na mikrolokacijama je prisutna u cijelom svijetu. Većina poznatih turističkih destinacija obiluju znamenitostima iza čijih uglova se skrivaju siromašna i neugledna naselja. Čini se da je problem čak veći u razvijenim zemljama jer su razlike između siromaštva i bogatstva jače naglašene u svim sferama, pa tako i u stanjima građevina i urbanističkim rješenjima.

Problemi nastajanja dva lica grada se prvotno očituju u slabom i neučinkovitom održavanju objekata. To se može odnositi na pojedinačne građevine ili na cijele stambene i poslovne blokove. Kasnije se neučinkovito održavanje pretvara u ruševine koje nagđuju prostor i utječu na svoje direktno okruženje.

Zgrade i općenito građevine u okruženju takvih neodržanih zdanja podnose estetske, sociološke i zdravstvene štete.

Rješavanje problema gradova s dva lica, pri čemu se metaforički misli na integraciju uređenih i neuređenih dijelova gradova u cjelinu ima nekoliko rješenja. Rješenja se u literaturi i praksi očituju kroz projekte i programe revitalizacije, a spominje se i pojam gentrifikacije. Zanimljivo je da se revitalizacija ili urbana obnova spominje uglavnom u kontekstu arhitektonskih izazova, dok je pojam gentrifikacije gotovo nepoznat stručnoj tehničkoj javnosti.

U nastavku se sažeto prikazuju uzroci neusklađenja održavanja objekata, te glavni izazovi s kojima se suočavaju gradovi kao ogledni primjerci kontradiktornosti u razvoju svojih mikrolokacija ili većih dijelova.

2. Razlozi neodržavanja (definiranje problema)

Razlozi neodržavanja su mnogobrojni. Najčešće se problemi uočavaju u lošem definiranju vlasničkih odnosa, nedostatku financijskih sredstava, ili pak zahtjevima konzervatorskih ureda čiji ciljevi i ograničenja se suprotstavljaju interesima i željama investitora. Također, sveprisutnost interventnog održavanja u odnosu na preventivnog održavanje dugoročno rezultira negativnim posljedicama.

Dugogodišnja praksa održavanja u hrvatskim gradovima je podrazumijevala da se radovi na održavanju izvode kada pojedini dijelovi zgrade dođu u kritično stanje, opasno za stanare i prolaznike. Tada se primjenjuju nužne mjere sanacije, a oštećenja koja se do tada razviju višestruko povećavaju vrijednosti potrebnih sanacija. Grad Zagreb je ogledni primjer kontradiktornosti između novih modernih zgrada i mnogobrojnih zapuštenih objekata na istom području (v. sliku 1.).

Program obnove pročelja u užoj gradskoj jezgri započet je 2001. godine, tijekom kojeg je dosad obnovljeno više od stotinu zgrada. Uži centar grada zbog svoje povijesne i arhitektonske značajnosti spada u prvu zonu zaštite, ali obnova svejedno ovisi o volji vlasnika koji su nerijetko nemarni glede prikupljanja sredstava i ulaganja u redovno održavanje zgrade.

Program funkcionira na način da suvlasnici upravitelju zgrade predaju zahtjev za obnovu pročelja. Nakon toga, potrebno je ustanoviti trenutno stanje zgrade, odred-



Slika 1. Neodržavani objekti u Gradu Zagrebu, najuži centar

iti približnu cijenu obnove te potom, uz pristanak suvlasnika, izraditi projekt obnove pročelja, što je moguće jedino kod tvrtke licencirane od strane Ministarstva kulture. Radove na obnovi nadziru stručne službe GSKG-a te Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode. Na taj način, Grad Zagreb sufinancira 25 posto troškova obnove, ako se radi samo o uličnom pročelju, 30 posto ukoliko se istovremeno uređuju ulična i dvorišna pročelja, a čak 50 posto ako se radi o objektu koji je preventivno zaštićen ili ima status kulturnog dobra, (Aužina i sur., 2015.).

Takvih objekata sa statusom kulturnog dobra u gradu Zagrebu ima mnogo, a konzervatorski uredi nad njihovu obnovu postavljaju uvjete zadržavanja iste teksture i boje fasade kakva je prvotno postojala. Takve

uvjete teško je zadovoljiti i zbog toga se nerijetko događa da projekti obnove ne zažive dugi niz godina od njihovog pokretanja. Suvlasnici nisu spremni podnijeti znatne financijske izdatke zbog zadržavanja povijesne vrijednosti, a sami projekti su često komplicirani i iscrpni za planiranje i izvedbu.

Bitan problem je teško definiranje vlasništva nekih objekata, gdje zgrade ili čak cijele tvornice stoje zapuštene, a nitko ih ne može otkupiti ni uložiti u njihovu obnovu zbog nedefiniranih imovinsko-pravnih odnosa. Takav je npr. prostor Ciglane i Müllerova brijega na periferiji Zagreba. U procesu povrata nacionalizirane imovine devedesetih godina prošlog stoljeća nije vraćen nasljednicima vlasnika, već je pretvorbom dospio u privatno vlasništvo trećih osoba

te stoji neodržavan dugi niz godina, (Ćaćić i sur., 2016.).

Također, ovakvih primjera ima i u samom centru Zagreba, kao kuća Žigarović, za koju je u tijeku postupak kojim Grad Zagreb traži skrbništvo nad njom da bi se mogla započeti obnova, (Aužina i sur., 2015.).

Zbog pravnih zavrzlama neodržavan stoji i trgovački centar Leclerc u Zagrebu koji nije mogao biti dovršen zbog nemogućnosti ishođenja građevinske dozvole. Glavni problem je nastao zbog male parcele koju su sumnjivi preprodavači otkupili od prvotne vlasnice, još prije početka investicije za 132 tisuće maraka. Nakon toga je preprodavana četiri puta, a cijena joj je skočila na ogromnih 1,7 milijuna eura čime su spomenuti preprodavači ucjenjivali investitora i doveli u pitanje opstanak projekta. Obzirom da investitor nije uspio dobiti tu parcelu u svoj posjed, nije bilo moguće ni ishoditi građevinsku dozvolu, a time ni privesti projekt kraju (Pavić i Ramljak, 2016.).

Osim u Zagrebu, ista situacija je i u mnogim drugim hrvatskim gradovima. Tako je u razdoblju od 2006. do 2009. godine Grad Zadar sufinancirao obnovu fasada u zaštićenoj gradskoj jezgri te obnovio fasade na oko 35 lokacija. No, javili su se problemi, nedostatak novca te prigovori revizije zbog kojih je obustavljen projekt sufinanciranja. Sada je samo na suvlasnicima zgrada da se organiziraju i učine nešto po pitanju obnove svojih zgrada (Aužina i sur., 2015.).

Na Jadranu (v. sliku 2.) pak možemo naći primjere velikih turističkih objekata sagrađenih u vrijeme Jugoslavije koji se danas nazivaju "betonski spavači" zbog

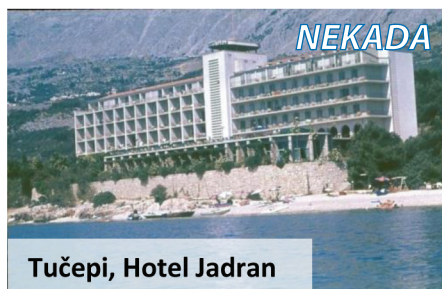
svoje zapuštenosti i propadanja. Neriješeni pravno-imovinski odnosi između Hrvatske i Srbije, ključni su problem koji se ispriječio na put svim pokušajima prodaja i obnova ovih objekata. Takvi su npr. objekt Dječjeg odmarališta Grada Beograda u Jelsi na Hvaru, hotelsko naselje Haludovo na Krku i mnogi slični turistički megakompleksi, (Radić i Žulj, 2016.).

Takvo stanje moguće je popraviti voljom i postupanjem mjerodavnih. No mogućnosti rješenja uključuju cjelovite pristupe problematici i paralelno rješavanje na nacionalnoj i lokalnoj razini.

2. Urbana obnova i gentrifikacija (načela za moguća rješenja)

Urbana obnova je u bivšem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji bila definirana kao „skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja“ (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, čl. 2, NN 76/07). U važećem Zakonu o prostornom uređenju koristi se pojam urbana preobrazba koji se definira kao „skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica“ (Zakon o prostornom uređenju, čl. 3, NN 153/13).

Jedni od ciljeva prostornog uređenja su: ravnomjeran prostorni razvoj usklađen



Slika 2. Primjeri zapuštenih objekata u RH

s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima; međusobno usklađen i dopunjujući razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru radi funkcionalnog i skladnog razvoja zajednice uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora; kvalitetan i human razvoj naselja (gradskih i ruralnih) te siguran, zdrav, društveno funkcionalan životni i radni okoliš; opskrba, funkcionalna pristupačnost i uporaba uslu-

ga i građevina za potrebe različitih skupina stanovništva, osobito djece, starijih ljudi i osoba smanjenih sposobnosti i pokretljivosti (Zakon o prostornom uređenju, čl. 6, NN 153/13). Definicije i zakonodavstvo očito vrlo jasno ukazuje na potrebu i važnost usklađenja, ali ne postoje učinkovite sustavne mjere koje bi suprotna stanja sankcionirale ili poticale na vraćanje unutar zadanih okvira. Pojedinci i manje neformalne sku-

pine stanovništva nastoje kroz fotografiranje i projekte prezentiranja realnosti ukazati na stanje, no njihov utjecaj je zanemariv, a njihove akcije pretiše da bi ih nadležni uzeli u razmatranje. S druge strane, svaki značajniji pokušaj urbane obnove nailazi na velike prepreke i neodobravanja javnosti.

Gentrifikacija je pojam koji obuhvaća uz urbanu revitalizaciju, seljenje i demografsku preobrazbu („oplemenjivanje“) područja koja su doživjela fizičku i socijalnu degradaciju. Područja u kojima žive socijalno ugrožene skupine ljudi uvijek su idealni primjer lošeg upravljanja prostorom. Financijske mogućnosti u takvim područjima vrlo su ograničene. Dok je god fokus lokalnog stanovništva na egzistencijalnim pitanjima, teško da će se itko ozbiljnije usuditi ulagati u obnavljanje ili uljepšavanje nekretнина. Gentrifikacijom se najčešće povećava gustoća naseljenosti ljudi srednjeg i višeg sloja. Njom se označava oživljavanje i obnavljanje stambenih četvrti koja su zaostajala i u kojima je živjelo stanovništvo niskih prihoda. Mnogi gradovi u svijetu su prošli kroz specifičan proces gentrifikacije (npr. Budimpešta, Prag (čtvrtni Vinohrady i Malá Strana), Tallinn (čtvrtni Kadriorg) (Sýkora, 2008.). Proces se s vremenom razvijao i modernizirao. Jedan od većih izazova u njegovom razvoju je politička i ekonomska nota koja ga neminovno formira kao glavnog razdjelnika bogatih i siromašnih, no neminovno se širi i da trenutno u budućnosti nema alternativu (Lees i sur., 2008.; Clark, 2008.). Iskustva potvrđuju da pomoću gentrifikacije možemo upravljati geografskim procesima (Shaw, 2008.). Ona je odlična prethodnica ostalih modela, kao što su konzervacija, tu-

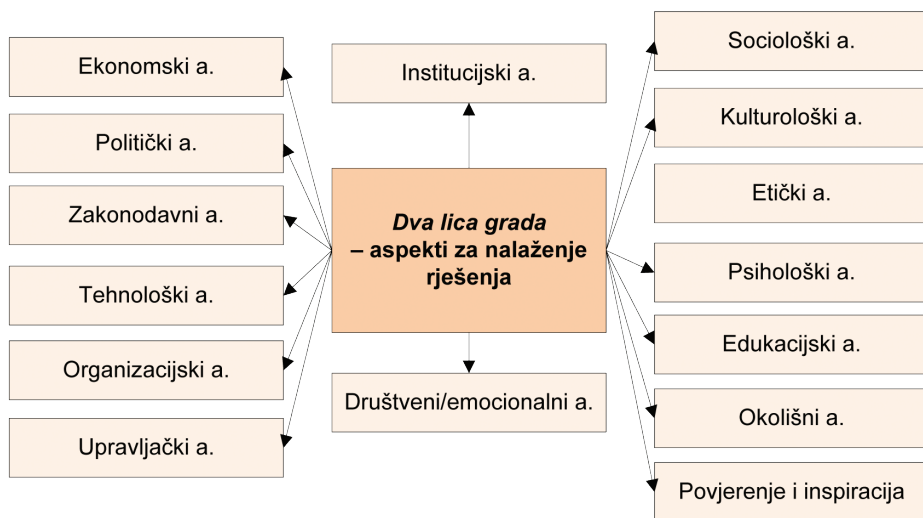
ristifikacija, sitizacija (Hočevan, 1998). Proces je to vidljiviji što su veće promjene u socio-ekonomskom statusu stanovništva (Clark, 2008.). Udio stanovništva u dobi 25–34 godina se koristi kao indikator uspjeha jer ta grupa ima visoke stope ekonomske aktivnosti i visoku mobilnost tako da područja koja imaju sposobnost privući ih smatramo poželjnima (Bailey i Robertson, 1997.).

U Republici Hrvatskoj se gentrifikacija spominje u nekim strateškim dokumentima i smjernicama za razvoj, a tek su europski fondovi omogućili njeno realiziranje u prostoru. Naravno da su pozitivne i negativne strane gentrifikacije mnogobrojne i ovisne o okruženju u kojem se aplicira (Atkinson i Bridge, 2008.; Lees i sur., 2008.).

Načela urbanih obnova i gentrifikacije mogu se primijeniti na razini upravljanja održavanja građevina. Sve što vrijedi za cjelinu na koju se one odnose, vrijedi i za svaki pojedinačni objekt u prostoru. Poznavanje tih načela može doprinijeti strateškom razmišljanju o mogućnostima razvoja područja, no može i aplikacijom na manjem području ili pojedinačnim zgradama dati poticaje za daljnju primjenu.

4. Diskusija i zaključak

Što se dublje istražuje ovaj fenomen, širi se kontekst i područja u kojima je potrebno cjelovito djelovati da bi se postigli očekivani rezultati (v. sliku 3.). Što je sustav za primjenu obnova kompleksniji u nekom od dolje navedenih aspekata, za očekivati je veće izazove pri planiranju i realizaciji obnova. Analogno, sve je primjenjivo na pojedinačne zgrade. Ono što kod



Slika 3. Aspekti za nalaženje rješenja

urbanih obnova predstavlja javnost, kod pojedinačnih zgrada se odnosi na stanare. Kvalitetna snimka postojećeg stanja koja daje odgovore na stanje vezano za sve utjecajne aspekte je osnovni preduvjet i dobra polazna točka za daljnje postupanje.

Zanemarivanje određenih aspekata kod planiranih urbanih obnova ili pojedinačnih pokušaja da se uredi prostor najbolje pokazuju započeti, a nedovršeni projekti.

Očito je da se promjene stanja u prostoru ne pripremaju cjelovito niti se svim sudionicima i zainteresiranim stranama prilazi s jednakom pažnjom. Kontradikcije u izgledu pojedinih dijelova i ulica gradova direktna su posljedica paušalnog pristupa ili neuređenog sustavnog provođenja postojećih zakonskih odredbi. Ono se jednako odnosi na javne i privatne, stambene i nestambene objekte. Potreba cjelovitog

gledanja na prostor itekako je važna pri donošenju odluka na pojedinačnim objektima. U tom kontekstu, svaki zahvat mora težiti poboljšanju stanja u prostoru i integriranju sa postojećim okruženjem. Jedina alternativa je radikalna promjena šireg područja i šireg konteksta, koje bi se kroz masovno poticanje na obnove trebalo sagledati kroz širi kontekst od samog odabira debljine toplinske izolacije ili vrste materijala za prozore. Alati za potporu u odlučivanju o sanacijama i razvoju **oba lica grada** postoje, samo ih je potrebno učinkovito implementirati u svakodnevno poslovanje.



Zakon o zaštiti osobnih podataka



Petra Papić, dipl.iur.
Agencija za zaštitu osobnih podataka

Zaštita osobnih podataka u Republici Hrvatskoj ustavna je kategorija¹ te je osigurana svakoj fizičkoj osobi u Republici Hrvatskoj bez obzira na državljanstvo i prebivalište te neovisno o rasi, boji kože, spolu, jeziku, vjeri, političkom ili drugom uvjerenju, nacionalnom ili socijalnom podrijetlu, imovini, rođenju, naobrazbi, društvenom položaju ili drugim osobinama.

Dakle, svakoj fizičkoj osobi bez bilo kakve diskriminacije jamči se zaštita privatnog života i ostalih ljudskih prava i temeljnih sloboda u prikupljanju, obradi i korištenju osobnih podataka. Osobni podatak je svaka informacija koja se odnosi na točno određenu osobu putem koje se osoba može identificirati izravno ili neizravno na osnovi jednog ili više specifičnih obilježja (identifikacijskog broja ili nekih drugih specifičnih fizičkih, gospodarskih, socijalnih, kulturnih, psiholoških i drugih obilježja).

Osnovni propis kojim je građanima Republike Hrvatske osigurana zaštita osobnih podataka je Zakon o zaštiti osobnih podataka ("Narodne novine" broj: 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12-pročišćeni tekst). U Zakon o zaštiti osobnih podataka (dalje u tekstu: Zakon) implementirana je Direktiva 95/46/Europskog parlamenta i Vijeća od 24. listopada 1995, o zaštiti pojedinaca glede obrade osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka, kao temeljni europski propis kojim se zaštita osobnih podataka uređuje na općoj razini. Uz navedeni Zakon u primjeni su kao podzakonski akti Uredba o načinu vođenja

i obrascu evidencije o zbirkama osobnih podataka (Narodne novine, broj: 105/04) i Uredba o načinu pohranjivanja i posebnim mjerama tehničke zaštite posebnih kategorija osobnih podataka (Narodne novine, broj: 139/04). Također Republika Hrvatska potpisnica je Konvencije o zaštiti osoba glede automatske obrade osobnih podataka (Konvencija 108) i Dodatnog protokola uz Konvenciju 108 u vezi nadzornih tijela i međunarodne razmjene podataka.

Zakon o zaštiti osobnih podataka primjenjuje se na obradu osobnih podataka u javnom i u privatnom sektoru, a obveznici primjene Zakona su državna tijela, tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne i fizičke osobe kao i predstavništva i predstavnici stranih pravnih i fizičkih osoba koje obrađuju osobne podatke. Iznimka na koju se ne primjenjuje Zakon je obrada osobnih podataka od strane fizičkih osoba isključivo za osobnu primjenu ili za potrebe kućanstva.

Obveznici primjene Zakona se u smislu Zakona nazivaju voditelji zbirke osobnih podataka koji utvrđuju svrhu i način obrade osobnih podataka. Zbirka osobnih podataka strukturirani je skup osobnih podataka fizičkih osoba dostupan prema posebnim kriterijima.

Voditelj zbirke osobnih podataka dužan je obrađivati osobne podatke fizičkih osoba (građana) na pošten i zakonit način što podrazumijeva obradu osobnih podataka u točno određenu (zakonitu) svrhu, uz postojanje pravnog temelja propisanog člankom 7. Zakonom. Isto tako, osobni podaci moraju biti točni i potpuni te razmjerni

¹ Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 85/10, čl.37.)

svrsi u koju se obrađuju. Dužnost je voditelj zbirke osobnih podataka da prije prikupljanja osobnih podataka informira osobe čije osobne podatke prikuplja i obrađuje prvenstveno o svom identitetu, o svrsi obrade osobnih podataka, o drugim primateljima i/ili kategorijama primatelja osobnih podataka o pravnom temelju za obradu osobnih podataka te da li se radi o dobrovoljnom ili obveznom davanju osobnih podataka.

Osim toga, voditelj zbirke osobnih podataka dužan je uspostaviti evidencije o zbirkama osobnih podataka koje vodi te imenovati službenika za zaštitu osobnih podataka pod uvjetima propisanim Zakonom.

Zakon propisuje i posebna pravila koja se odnose na obradu tzv. posebne kategorije osobnih podataka koji su osjetljive prirode, a mjere zaštite posebnih kategorija osobnih podataka propisane su Uredbom o načinu pohranjivanja i posebnim mjerama tehničke zaštite posebnih kategorija osobnih podataka (Narodne novine, broj: 139/04). Osim navedenog, Zakon propisuje prava osobe čiji se osobni podaci obrađuju, povjeravanje poslova obrade osobnih podataka drugoj osobi kao i uvjete pod kojima voditelj zbirke osobnih podataka smije osobne podatke dati na korištenje drugim primateljima, korisnicima podataka.

Sukladno Zakonu svatko tko smatra da mu je povrijeđeno pravo na zaštitu osobnih podataka može Agenciji za zaštitu osobnih podataka podnijeti zahtjev za utvrđivanje prava. O povredi prava odlučuje se upravnim aktom-rješenjem protiv kojeg nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor. Također fizička osoba kojoj

je povrijeđeno pravo na zaštitu osobnih podataka ima pravo sukladno općim propisima o naknadi štete pred sudom mjesne nadležnosti zatražiti od voditelja zbirke osobne podatke naknadu štete zbog obrade osobnih podataka protivno zakonu.

Uloga Agencija za zaštitu osobnih podataka kao neovisnog nadzornog tijela je da provodi nadzor nad prikupljanjem i daljnjom obradom osobnih podataka od strane voditelja zbirke ili drugih korisnika koji u obavljanju svoje djelatnosti raspolažu sa osobnim podacima. Osim zakonske osnove (pravnog temelja) za disponiranje osobnim podacima zadaća je Agencije provjeravati i sigurnost osobnih podataka prilikom njihove obrade tj. poduzimanje odgovarajućih tehničkih, kadrovskih i organizacijskih mjera zaštite koje omogućavaju pristup podacima, a kojima se štite osobni podaci od nedozvoljene uporabu, pristupa ili promjena, gubitka ili bilo koje druge opasnosti za zlouporabu. Ukoliko prilikom obavljanja nadzora Agencija za zaštitu osobnih podataka utvrdi da su povrijeđene odredbe Zakona, između ostalog, ima pravo upozoriti ili opomenuti voditelja zbirke osobnih podataka, primatelja i izvršitelja obrade na nezakonitosti u obradi osobnih podataka te rješenjem narediti uklanjanje nepravilnosti u određenom roku, privremeno zabraniti prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka koji se prikupljaju, obrađuju ili koriste suprotno odredbama zakona te narediti brisanje osobnih podataka prikupljenih bez pravne osnove. Agencija također ima pravo predložiti pokretanje postupka kaznene ili prekršajne odgovornosti pred nadležnim tijelom.

Razvojem i svakodnevnim napretkom tehnologije javljaju se i novi načini obrade osobnih podataka, a ujedno se time povećava mogućnost zlorabe osobnih podataka. Stoga je postalo nužno da se donese novi zakonodavni okvir koji će omogućiti ujednačeno postupanje i zaštitu osobnih podataka u Europskoj uniji te pružiti svim građanima bolju kontrolu njihovih osobnih podataka.

Novi zakonodavni okvir Uredba o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka tzv. Opća Uredba o zaštiti podataka stupila je na snagu 24. svibnja 2016. godine a primjenjivati će se izravno u svim državama članicama Europske unije od 25. svibnja 2018. godine.

Opća Uredba o zaštiti osobnih podataka pridonosi poboljšanju u regulativi počevši od preciznijeg definiranje pojmova, jača prava ispitanika, smanjuje administrativne obveze voditelja zbirke osobnih podataka, povećava obveze izvršitelja obrade osobnih podataka, jača nadzorne ovlasti nacionalnih tijela za zaštitu osobnih podataka te pruža mogućnost izravnog kažnjavanja izricanja kazni od strane tijela za zaštitu osobnih podataka. Sva regulatorna nacionalna tijela u Europskoj uniji pa tako i Republika Hrvatska, odnosno Agencija za zaštitu osobnih podataka moći će kažnjavati prekršitelje znatno strožim novčanim kaznama u odnosu na trenutno propisane (20.000,00-40.000,00 kn za voditelje zbirki), budući je predviđen raspon kazni ovisno o karakteru prekršaja u iznosu od 0,5% do 4% ukupnog globalnog prometa. Ostavljanje vremenskog razdoblja

svim državama članicama za prilagodbu nacionalnog zakonodavstva novim izazovima koje donosi Opća uredba o zaštiti osobnih podataka stavilo je sve države članice, pa tako i Republiku Hrvatsku, u novi izazov koji će donijeti novi zakonodavni okvir koji će tek punom primjenom dati odgovor da li je svim građanima Europske unije pružena adekvatna i dovoljna zaštita i kontrola nad njihovim osobnim podacima.



Komunikacijski trendovi u 21. stoljeću



doc.dr.sc. Domagoj Bebić
Fakultet političkih znanosti

Komunikacijska i informacijska revolucija u 21. stoljeću

U proteklom desetljeću doživjeli smo do sada najveću i najintenzivniju komunikacijsko-informacijsku promjenu uvjetovanu popularizacijom interneta i nakon toga, društvenih medija. Jasno je kako su standardni obrasci komunikacije, planiranja i razvitka institucije, korporacije ili brenda u potpunosti promijenjeni. Još puno prije nastanka javne uprave, političkih sustava, odnosa s javnošću, ljudi su razgovarali, priče su se prenosile s koljena na koljeno, a preporuka je imala veliki utjecaj. U doba masovnih medija razgovori su se preselili online.

U današnje doba imamo direktnu, dvosmjernu komunikaciju koja je kredibilnija i brža nego ikada do sada. Danas je u komunikaciji naglasak na sadržaju, koji se kreira upravo za korisnika s kojim je moguće ostvarivati direktnu komunikaciju. Razvoj i popularizacija društvenih medija ukinuli su prostorne i vremenske granice, što u kontekstu brendiranja i komuniciranja proizvoda i usluga znači da više nema posrednika u komunikaciji, već se sve odvija u tom trenutku direktno sa ciljanom publikom.

Temeljna promjena događa se na svim komunikacijskim poljima – moć se od organizacija daje građanima (nama). Naši korisnici sada su glasnjiji i direktniji nego ikada prije.

Zbog društvenih medija novinari više nisu ti koji prvi donose priče. Priče sada pričaju korisnici, putem svojih vlastitih tehnologija i društvenih medija. Društvene mreže sve više postaju obvezni dio svakog uspješnog komunikacijskog plana. U zadnjih nekoliko go-

dina, probile su se sa začelja komunikacijskih planova na početak te je danas nezamisliva bilo kakva komunikacijska kampanja bez društvenih mreža. Ovaj novi oblik promocije zamjenjuje dosadašnje načine komuniciranja kako s novinarima, tako i s građanima te ostalim ciljanim skupinama.

Karakteristike komunikacije u 21. stoljeću

Komunikacijska i informacijska revolucija u potpunosti je ukinula prostorne i vremenske granice te je time tržište postalo globalno, masovno i sve kompetentnije.

Brzina je ključni faktor i ključni pokretač današnjih medijskih i komunikacijskih promjena. Sve se događa u ovom trenutku i korisnici danas zahtijevaju i otvorenost, odgovore i transparentnost informacija. Istina je da "pobjeći od svega" je postala gotovo nemoguće. Granice medija, interneta, granice informacijsko-komunikacijskih tehnologija i granice neotkrivenoga više skoro i ne postoje.

Mediji danas, upravo zahvaljujući tehnologiji, ostvaruju nešto što možemo zvati globalnom prisutnošću, tzv. "prozor u svijet" nam je moguć svima, u bilo kojem trenutku. Skrivena zemlje, pusti otoci i nepoznata plemena danas više ne postoje.

Dodatnu promjenu u komunikacijsku i medijsku sferu posebno su uveli društveni mediji. Društveni mediji nude niz mogućnosti – informiranje i komuniciranje s građanima u obliku objava, odgovora na upite, provođenje anketa prilikom odlučivanja o određenim stvarima,

animiranja multimedijским sadržajima... Zbog direktne komunikacije s građanima upravo je ovdje moguće promovirati vrijednosti, projekte, planove i ideje određene institucije ili uprave.

Cilj komunikacije na društvenim mrežama nije suhoparno objavljivanje informacija, već uspostava komunikacije, tj. poticanje na interakciju korisnika kroz pitanje na mišljenje, komentar, stav korisnika na određenu temu. U tom smislu potrebno se prilagoditi računu te dijeliti korisne informacije sa drugih sličnih stranica, kao i u objavama hiperlinkovima upućivati na te stranice, što daje relevantnost objavljenoj informaciji i povezuje račune i teme.

Što je ono što korisnici danas traže u preporukama i oglašavanju? Upravo transparentnost, iskrenost i autentičnost. Primarni uzrok ove promjene jest odmak od tradicionalne jednosmjernе komunikacije prema dvosmjernoj.

Transparentnost pomaže ne samo u uspostavljanju etičnije prakse prema korisnicima, već i u uspostavljanju povjerenja. Što je organizacija transparentnija, to je vjerovatnije da će se stvoriti čvršća veza s korisnicima na društvenim mrežama.

Povezivanje je glavni razlog zašto su se društveni mediji uvukli "pod kožu" korisnicima. Prisutnost nije dovoljna i korisnici danas zahtijevaju angažman i interaktivnost, akciju od strane brenda, organizacije ili institucije. Sve masovnije i globalnije tržište podrazumijeva i sve zahtjevnije i glasnije građane/korisnike. Promjena od CONsumera (korisnika) u PROsumera (aktivnog korisnika) podrazumijeva profesionalnog

korisnika, koji ne želi biti prevaren ili izmаниpuliran. Takav korisnik aktivno sudjeluje u raspravama, svjestan je moći koji mu daje platforma i zahtjeva od brenda ili organizacije angažiranost i uslugu na računu. Jednostavno, društveni mediji su WOM – moć preporuke, koji se širi brzinom svjetlosti.

Cilj današnje komunikacije je poticanje pozitivnih priča i pozitivnih preporuka od strane korisnika unutar mreže.

Takve prakse brendovi žele, a to proizlazi upravo iz komunikacije i stvaranja veze s korisnicima. Povjerenje je ključno za širenje pozitivnih iskustava i postavljanja korisnika kao ambasadora brenda i proizvoda i usluga.

U poslovnom sektoru uključivanje društvenih medija u organizaciju odvija se u 4 koraka:

- **faza adaptacije** (faza prisutnosti na društvenim mrežama, tehničke stvari i sve što ide uz to, u ovoj fazi društveni mediji nisu integrirani u kompaniju);
- **fokusirana adaptacija** (adaptacija u najvažnije odjele organizacije – početak integriranja);
- **operacionalizacijska adaptacija** (adaptacija u sve ostale odjele u organizaciji, raste utjecaj i uloga društvenih medija, koordinacija s komunikacijskim odjelima)
- **operacionalizacijska integracija** (potpuna integriranost društvenih medija u organizaciji, svi ga koriste na sebi svojstven način).

Globalni trendovi u komunikaciji

Reuters Institute studij za novinarstvo za 2015. godinu donio je opsežno digitalno izvješće koje proučava medijske trendove u 12 zemalja. Izvještaj donosi snažne dokaze i podatke o novom medijskom okruženju. Istraživanje donosi podatke o sve većoj uporabi i prisutnosti pametnih telefona u informiranju korisnika i konzumaciji medijskih sadržaja od strane korisnika. Oni istiskuju uporabu klasičnih medija kao što je televizija, a to je posebno izraženo na mlađoj generaciji ispod 35 godina koja lakše prihvaća trendove.

Facebookov Instagram te aplikacije poput WhatsAppa igraju veliku ulogu u širenju vijesti, odnosno sadržaja (posebno među mlađom populacijom). Korisnici su postali zasićeni online oglašavanjem pa je tako sve veća potražnja za Ad Blockerima. Istraživanja pokazuju kako samo 31% korisnika mlađih od 45 godina vijesti gleda na TVu, dok 41% korisnika vijestima pristupa putem Facebooka. Jedino se u Japanu Facebook ne koristi za vijesti, zbog toga jer oni koriste različite mreže i svoje vlastite sustave i aplikacije na društvenim medijima.

Društveni mediji smatraju se važnijim od printanih (tradicionalnih) u SAD-u, Irskoj, Brazilu, Italiji, Španjolskoj i Austriji. Digitalni trendovi nisu toliko popularni u Njemačkoj, Francuskoj i Japanu. Važnost tradicionalnih medija ovisi i o generacijama pa su tako mlađi ljudi podložniji digitalnim trendovima. Najutjecajnije društvene mreže za pristup vijestima, prema istraživanju, su Facebook, YouTube, WhatsApp i Twitter. Zabilježen je i porast online news video formata. 23% ko-

risnika ima pristup online video vijestima na tjednoj bazi (u porastu je broj korisnika za 6%), 49% preferira kratke isječke koji prikazuju dramatičan sadržaj, dok njih 46% želi vidjeti video zapis vijesti koji sadrži određen kontekst ili analizu događaja. Također, u rastu je upotreba vizualnih online formata, kao što su infografike, slike s tekstom te kratki video isječki.

Istraživanje je pokazalo da sve više korisnika do vijesti će doći putem tražilice, društvenih mreža ili emaila, a ne putem točno određenog branda.

U porastu je i broj korisnika koji ne dolaze na naslovnicu određenog weba u potrazi za vijestima, nego direktno traže priču koja ih zanima, i to pretežno putem linka na društvenim mrežama.

Dragocjene informacije o navikama, potrebama i ponašanju korisnika društvenih medija i interneta pružilo je globalno istraživanje agencije Universal McCann, pod nazivom "Wave 8". Ovo osmo po redu istraživanje provedeno je u 65 zemalja, među kojima su sudjelovale i zemlje iz naše regije: Srbija, Hrvatska, Bosna i Hercegovina i Makedonija.

Wave istraživanje za cilj je imalo utvrditi zašto potrošači na društvenim mrežama dijele određene sadržaje, a neke ne, te što je odlučujuće za uspješnu komunikaciju brendova. Podaci su prikupljeni od preko 50 tisuća aktivnih korisnika interneta (koriste ga svakog ili svakog drugog dana), uzrasta od 16 do 54 godine, što predstavlja reprezentativnu sliku potreba, pogleda i ponašanja preko milijardu korisnika društvenih medija u svijetu. Različiti sadržaji su stalno prisutni

oko nas, na brojnim platformama. Stoga se, logično, nameće pitanje - kako pronaći svoje mjesto pod suncem? "Wave 8" prepoznaje pet osnovnih društvenih potreba koje potiču određene oblike ponašanja na internetu, a to su: zabava, odnosi, priznanje, posao i učenje. Kada je riječ o proizvodima i uslugama, zabilježeno je rastuće povjerenje u blogere i vlogere. Istraživanje je pokazalo da korisnici najčešće dijele inspirirajući i kontroverzni sadržaj. Inspirirajući kako bi pokazali svoju kreativnost, a kontroverzni kako bi čuli mišljenje drugih. Također, na posljetku, korisnici dijele sadržaje koji promoviraju određenu svrhu – kako bi bili dio „priče“, kako bi zadobili poštovanje ili utjecali na tuđe mišljenje.

Upravljanje identitetom

Internet nije stvorio novi identitet, nego je stvorio platformu za povezivanje identiteta. Kao i pojedinci i brendovi i organizacije imaju svoj identitet – ***zbroj svih opipljivih i neopipljivih elemenata koji organizaciju čine specifičnom.***

Naš identitet određuje ono što radimo i u što vjerujemo, jednako tako, korporacijski identitet predstavlja ono što kompanija/brend radi, koje vrijednosti ima, kako to radi... Stvaranjem prepoznatljivog i pozitivnog identiteta ističu se vrijednosti brenda i privlače se kupci, odnosno korisnici. Pozitivnim identitetom organizacija stvara dodatnu vrijednost svojim proizvodima, uspješnije se plasira na tržištu, privlači kvalitetne zaposlenike i kupce (npr. Google, Coca Cola, BMW, McDonald's...). Britanska studija: ***"How will changes in the next ten years affect notions***

of identity?" je istraživala koliko promjene u tehnologiji, politici, ekonomiji, okolišu i demografiji utječu na kreiranje i mijenjanje identiteta.

Važan nalaz je pokazao da mi, kao korisnici, nemamo jedan isprofilirani identitet, nego se kroz nas prožima više identiteta koji se onda ističu u određenim situacijama i fazama života. Oni se mijenjaju u 3 ključna smjera:

1. Hyper-connectivity – pokreće društvene promjene i povezuje ljude (internet, društvene mreže) – funkcioniра i u virtualnom i u stvarnom životu
2. Povećanje društvenog pluraliteta – društvo je više raznoliko nego integrirano
3. Nejasno diferencirani privatni i poslovni identiteti.

Imidž se danas stječe isticanjem i pravilnim pozicioniranjem vizualnog identiteta i ostalih obilježja koja čine određenu tvrtku, brend, organizaciju ili proizvod. Zbog toga je važno uspostaviti komunikacijske sadržaje i priče o organizaciji na svim promotivnim razinama. Kao i uvijek, ključ uspjeha je u integriranoj komunikaciji svih poruka i kanala.

U brzom okruženju koje su donijeli novi mediji svaka organizacija koja ne mari za svoju reputaciju, gubi kredibilnost i povjerenje svojih korisnika. Nikada do sada nije bilo brže i lakše saznati što o proizvodu/brendu/tvrtci misle korisnici – zato je osluškivanje okoline ključno. Cilj komunikacije i odnosa s javnostima se nije promijenio. To je i dalje reputacija. Promijenile su se

platforme i pristupi. Reputacija je općeniti, sveobuhvatni i dugoročni dojam koji korisnici imaju o organizaciji. Temelji se na tome kako korisnici vide i razumiju organizaciju. To je danas najveći izazov od strane bilo koje organizacije, brenda ili institucije. Zato je izrazito važno komunikaciji na društvenim medijima pristupiti strateški i ciljano.

Reputacija se smatra dijelom društvenog kapitala organizacije, nešto što je višegodišnji trud svih sektora u organizaciji i najvažniji cilj odnosa s javnošću, zato se treba očuvati, pod svaku cijenu.

Krizno komuniciranje u 21. stoljeću

Iskustva su pokazala da se negativna riječ ili iskustvo korisnika o kompaniji može proširiti u svega par minuta i prouzročiti veliku štetu instituciji ili organizaciji. Komunikacija s korisnicima na društvenim medijima nikada nije bila toliko značajna kao danas. Reputacija i odnos s korisnicima se gradi godinama, a toliko je osjetljiva.

Organizacije su danas stalno pod povećalom i potrebno je stalno biti umrežen i osluškivati korisnike jer u bilo kojem trenutku može doći do krize.

Kriza je najosjetljiviji dio komunikacije i iako se može očekivati, nikada ne možemo u potpunosti biti spremni na nju.

Velika prednost društvenih medija je ta što konstantno možemo osluškivati što naši korisnici govore o nama, tako da je zapravo posao community managera, ili osobe koja se bavi društvenim medijima i odnosima s javnostima konstantno

osluškivanje krize kroz spominjanje brenda. Ukoliko se na vrijeme uoči potencijala kriza na nju se može djelovati u tom trenutku. Na društvenim medijima potrebno je konstantno osluškivanje potencijalne krize kroz spominjanja institucije online.

Spremnim i brzim djelovanjem neke potencijalne krize se mogu odmah riješiti ili im se može promijeniti smjer. Kada se ne bave percipiranjem krize i odgovaranjem na nju, onda se kroz komunikaciju s korisnicima gradi brend i povjerenje u organizaciju.

Transparentnost je temelj za gradnju povjerenja s građanima i izgrađivanje brenda. Građani su postali najbolji glasnogovornici organizacije/institucije. Iako postoje primjeri na internetu gdje je transparentnost predstavljala problem, puno je više slučajeva gdje se pokazala uspješnom.

Prisjetimo se samo "školskog" primjera krize na društvenim medijima – slučaja "Dell". Kada su korisnici putem bloga dijelili negativna iskustva o brendu, glasnogovornica Dell-a, Jennifer Davis je izjavila: *"Ako korisnici žele razgovarati s Dellom, moraju razgovarati s tvrtkom na njezinim internet-skim stranicama, prema njezinim uvjetima."*

No, zapisi s bloga počeli su se pojavljivati na sve višim pozicijama u Googleovim rezultatima pretraživanja, dosegnuvši prvu stranicu i ozbiljno ugrozivši reputaciju brenda. Business Week je 25. kolovoza 2005. objavio članak u kojem je pisalo: "U krugovima djelatnosti osobnih računala posljednjih se mjeseci šuška da Dell gubi podršku korisnika – a tu je tvrdnju 16. kolovoza potkrijepila studija Michiganskog sveučilišta, koja pokazuje primjetno smanjivanje zadovoljstva

korisnika u odnosu na razdoblje prije godinu dana. Zato Dellu doista nije trebalo da neko pitanje usluge korisnicima pretvori u razvikan slučaj. Dell je naposljetku poslušao Jarvisa. Tvrtka je počela slati tehničare bloggerima koji su imali pritužbe. Problemi su riješeni, a komentari na blogovima postali su pozitivni. Tako su loši odnosi s javnošću pretvoreni u dobre.

Kriza je veliki test spremnosti i zrelosti organizacije. Dok ste prije trebali natjeravati medije da objave pozitivnu vijest o vama, danas zapravo sami kreirate svoju platformu i direktno komunicirate sa svojim korisnicima – rješavanje krize iz prve ruke, bez posrednika u tom trenutku. Možda nećete uspjeti u potpunosti povratiti svoju reputaciju, ali ćete pokazati svojoj publici da vam je stalo i da ste tu za njih.



Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ ***– dvadeset godina primjene***



prof.dr.sc. Hrvoje Kačer i doc.dr.sc. Blanka Ivančić Kačer
Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu

I. Uvod

U današnjoj Republici Hrvatskoj prilična su rijetkost zakoni koji imaju svojstvo trajnosti u smislu da nisu podložni čestim promjenama. Naravno, pitanje je i kako tumačiti standarde „trajnost“ i „često“. Po našem mišljenju pod trajnosti u užem smislu mislimo na zakone koji nisu imali novela (ali ni ukidanja od strane Ustavnog suda RH), a u širem smislu na one koji nisu uopće mijenjani na način da bude donesen potpuno novi cjelovit tekst, ali su zato imali (jednu ili više) promjena u odnosu na dio zakonskog teksta. Svakako je potrebno i uvažavati opseg nekog zakona, zato jer nije isto intervenirati u zakon koji ima npr. 1000 članaka ili u onaj od 100 članaka, ali i opseg pojedine promjene i broj samih promjena. Naime, neusporedivo je lakše podnijeti u istom razdoblju od npr. pet godina dvije intervencije u opsegu od po dva članka na onom većem tekstu, nego na onom kraćem.

¹ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98 – Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ukida čl. 371.), 137/99 – Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999., 22/00 – Odluka Ustavnog suda RH broj U-I-1094/1999. od 9. veljače 2000., 73/00, 129/00 – Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (u odnosu na čl. 366. – 373.), 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst – dalje: ZV ili Zakon o vlasništvu. Na ovaj popis bi mogli dodati i Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14) u čijem članku 29. je propisan ne nova većina u stambenim zgradama u odnosu na ZV nego novi slučaj kada je dostatna natpolovična većina zato jer se (silom zakona) smatra kao redovna uprava. Putem radnih tijela je najprije ovo pokušano kroz novelu ZV-a, a kada to u ministarstvu pravosuđa kao resornom ministarstvu za ZV nije prošlo, rješenje se našlo u drugom zakonu i drugom ministarstvu, što se pokazalo uspješnim iako su u oba slučaja sita Vlada i isti zakonodavac.

To znači i da bi jednu takvu intervenciju na tekstu od 1000 članaka mogli donekle tumačiti tako da je to trajan zakon, dok to isto ne bi vrijedilo za tekst od 100 članaka.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ima u osnovnom tekstu 396 članaka, a u proteklih dvadeset godina doživio je 14 intervencija, odnosno promjena. Istina, to su promjene različite vrste, dio su odluke Ustavnog suda RH, dio su izmjene i dopune ZV-a provedene unutar novela ZV-a, dio su izmjene i dopune ZV-a provedena u drugim zakonima (Zakon o energetske učinkovitosti²) i to sa tekstom kako slijedi:

Ugovor o energetske učinku višestambene zgrade Članak 29.

Odluku o sklapanju ugovora o energetske učinku višestambene zgrade, u smislu odredbe članka 4. stavka 2. točke 61. ovoga Zakona, s pružateljem energetske usluge suvlasnici zgrade donose temeljem natpolovične većine glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine.

U ovom tekstu smo odlučili u jako kratkom crtama ukazati na neke slabe točke Zakona o vlasništvu stavljajući apsolutno u prvi plan odnosno fokus razloge za i protiv izdvajanja materije upravljanja zgradama u poseban zakon kao *lex specialis* kao naš prijedlog³ *de lege ferenda*.

² Zakon o energetske učinkovitosti (NN 127/14).

³ Formulacija „naš prijedlog“ nipošto ne znači kako smo se mi baš prvi toga dosjetili ili o tome prvi progovorili. Znači samo kako i mi spadamo među one koji (a ima ih prilično, posebno među onima kojih se to najviše tiče, dakle samim upraviteljima) smatraju kako bi to bio pravi način za osiguranje poboljšice te normative.

II. Kratak povijesni pregled donošenja i razvitka ZV-a od 1996. godine do danas

Iako postoje prijeperi oko toga koji dan je najprikladniji biti službeno općeprihvaćen kao rođendan nove države – (samostalne i neovisne Republike Hrvatske) za potrebe pravne struke (bez ikakve pretenzije da bi to bio rođendan) je „dan D“ svakako 08. listopada 1991. godine. To je dan koji i formalno i stvarno predstavlja prekid svih državnopravnih sveza nove države sa bivšom državom i svim njezinim sastavnicama.

Razmjerno brzo nakon tog povijesnog 08.10.1991. godine počelo se sa radom na nacrtima Zakona o vlasništvu i Zakona o zemljišnim knjigama⁴. Uz intenzivan rad vrhunskih stručnjaka uspjelo se postići da tijekom 1996. godine (pored još nekih) ta dva zakona budu usvojena u Hrvatskom saboru⁵, pri čemu je *vacatio legis*⁶ bio određen do 01. siječnja 1997. godine. Na taj način je stvoren pravi temelj za daljnji rad na građanskom zakoniku, jer je sa ova dva zakona stvarno obuhvaćen i velik i značajan prirodni dio materije građanskog zakonika.

Inače, sam Zakon o vlasništvu je doživio više promjena među kojima moramo razlikovati one koje se svode na ukidanja od strane Ustavnog suda RH (NN 137/99 – Odluka Ustavnog suda broj U-I-58/1997., U-I-

235/1997., U-I-237/1997., U-I-1053/1997., U-I-1054/1997. od 17. studenoga 1999.⁷, NN 22/00 – Odluka Ustavnog suda RH broj U-I-1094/1999. od 9. veljače 2000.⁸) od onih u kojima je Hrvatski sabor donio zakone o izmjenama i dopunama drugih zakona kojima je ZV mijenjan (NN 68/98 – Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ukida čl. 371.), NN 129/00 – Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (u odnosu na čl. 366. – 373.), onih u kojima je Hrvatski sabor donio zakone o izmjenama i dopunama ZV-a – NN 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, te konačno moramo spomenuti i pročišćeni tekst Zakona o vlasništvu (NN 81/15.), makar on ne spada u promjene, makar ne one u užem smislu intervencije u zakonski tekst. Neke od navedenih promjena su manje a neke više značajne, ali im je zajedničko obilježje da (nažalost) nisu imale utjecaja na status i poslovanje upravitelja zgradama. Da u međuvremenu nije došlo do jasne potrebe za intervencijom zakonodavca to bi možda i bilo moguće shvatiti, ovako možemo samo zbrajati štete koje su nastale u godinama u kojima se čekao (srećom i dočekao) pozi-

⁷ I. Ukidaju se odredbe članka 367. stavka 3. i članka 388. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96) i odredba druge rečenice članka 221. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 91/96).

II. Odredbe članka 367. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredba druge rečenice članka 221. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama prestaju važiti istekom godine dana od dana objave ove odluke u »Narodnim novinama«.

⁸ Pokreće se postupak za ocjenu suglasnosti s Ustavom i ukidaju se odredbe članka 356. stavak 5. i članka 357. stavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96 i 137/99).

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

⁵ Oba zakona su objavljena u NN 91/96.

⁶ Vrijeme odgode do stupanja zakona na snagu namijenjeno pripremi svih koji se zakon tiče za primjenu.

tivni po upravitelje pravorijek bilo Vrhovnog suda RH bilo Ustavnog suda RH.

III. Postavljanje i raščlamba problema

III.1. Općenito

Činjenica koju nitko (barem od onih dobronamjernih) ne osporava je da je Zakon o vlasništvu jedan dobar, kvalitetan zakon. U konačnici, jamstvo za to su unaprijed bili kako autori⁹ tako i jako pozitivno ozračje koje je postojalo u to doba i koje je jednostavno poticalo da se nešto dobro na tom planu učini. Prikupljena su iskustva iz država koje su mogle poslužiti kao uzor¹⁰ i izradio dosta kvalitetan tekst. Naravno, ta činjenica kao se radi o dobrom zakonskom tekstu ni u kojem slučaju niti znači niti može značiti da se radi o tekstu bez mana, bilo da se radi o manama (tu nismo uključili one na koje je reagirao Ustavni sud Republike Hrvatske ukidajući pojedine odredbe ZV-a) koje su a) bile uočene već na početku bilo da se radi o manama, b) koje su se pokazivale kroz vrijeme od 1997. do danas iako nisu uočene odmah na početku pri čemu sama podjela i ne mora nužno biti najpreciznija i ako je nešto pogrešno svrstano nije bitno, ključno je kako je nedostatak uočen i na neki način notoran¹¹, a sporedno kada je uočen.

⁹ Na čelu sa sigurno najvećim imenom hrvatske pravne znanosti na području stvarnog prva prof.dr. sc. Nikolom Gavelom koji je i vodio odgovarajuću radnu grupu koja je radila na zakonskom tekstu (u tom smislu i govorimo o autorima, nikako ne u onom doslovnom smislu pojma).

¹⁰ U prvom redu to su Austrija, Njemačka i Švicarska.

¹¹ To ne znači nužno i ograničenje u smislu kako nedostatak treba ispraviti.

Iz skupine navedene pod a) možemo primjerično navesti izostanak kako definicije tako i pravnorelevantnih svojstava ljudskog tijela, od onog žive osobe, pa sve do mrtvog tijela odnosno ljudskog trupla, prilično čudnu i nadasve nepotrebnu suprostavljenu odnosno koliziju članaka 174. i 238.¹² koji se bave služnostima na način koji prilično podsjeća na tekst koji odvojeno pišu i ne usklađuju dva ili više autora, nelogičnost prema kojoj je kraći rok stjecanja prava vlasništva dosjelošću, nego stjecanja po istom temelju prava služnosti¹³ iako je potpuno neupitno i notorno da bi uvijek trebalo sa jedne strane više štititi pravo vlasništva i posljedično za stjecanje istog propisivati dulje rokove za stjecanje dosjelošću nego za druga prava¹⁴, zakonsku formulaciju iz članka 27.st.3. (koja je najvjerojatnije neka vrsta tipfelera¹⁵) prema kojoj je posjednik zaštitio svoj posjed putem samopomoći i kada nije udo-

¹² U članku 174. služnost se definira kao stvarno pravo na nečijoj stvari (što znači da je moguća, jednako kao i kod prava građenja, bilo na vlastitoj bilo na tuđoj stvari), da bi u članku 238. bilo propisano kako služnost prestaje sjedinjenjem, što (pored ostalog) znači i da nije moguća na vlastitoj stvari. Unatoč rimskoj tradiciji mi smatramo kako bi trebalo dopustiti služnost na vlastitoj stvari, pa makar kao iznimku od općeg pravila (npr. slučaj istog vlasnika više parcela koje za pristup kao jedna od uvjeta za status građevinske parcele moraju imati put danas se rješava tako da se dio parcela prenese na supružnika ili djecu i onda ugovara služnost puta, samo zato što nije dopuštena služnost na vlastitoj stvari).

¹³ Kod prava služnosti to su za nekretnine rokovi od 10 za redovnu dosjelost i 20 godina za izvanrednu dosjelost (čl. 159.), kod služnosti to je samo rok od 20 godina (čl. 229.)

¹⁴ Naravno samo pod uvjetom da je takvo stjecanje uopće dopušteno, negdje to već po naravi stvari nije moguće (npr. kod hipoteke).

¹⁵ Problem je samo u tome što je, ako smo u pravu, gotovo nevjerojatno da se tipfeler ne ispravlja u roku od čak 20 godina.

voljio pretpostavkama iz prvog stavka (a u tom prvom stavku je i uvjet da je reagirao u subjektivnom roku od 30 dana i objektivnom od godine dana) što bi značilo da za samopomoć rokovi nisu relevantni i uzrokovalo pravnu nesigurnost, potaklo nasilje i dr.¹⁶, izostanak odredbe kod isključenja suvlasnika koja bi propisala rok u kojemu se isključeni ne smije vratiti ni u posjed ni u suvlasništvo u zgradi¹⁷.

Iz skupine navedene pod b) možemo kao primjer navesti posjedovne prigovore, odnosno baš jedan koji nikada nije doveden u pitanje iako formalno nije bio propisan ni u zakonu koji je prethodio Zakonu o vlasništvu, jednako kao ni u ZV-u. To je prigovor *petitorium absorbet possessorium*¹⁸ koji je, naoko bez posebnog uzroka i/ili povoda, Ustavni sud Republike Hrvatske, rezolutno izbacio iz onoga što nazivamo hrvatskim pozitivnim pravom¹⁹. Ipak, daleko (naj)važnije nam izgleda cijeli niz dvojbi na koje ZV nije ili nije na dovoljno jasan način pružio odgovore u svezi baš upravljanja zgradama. Dio toga je riješio Ustavni sud RH, dio Vrhovni sud RH, ostaje da zakonodavac obavi i svoj dio posla i doprinese boljitku *pro futuro*. Pri tome naravno ne mislimo na daleku, nego na maksimalno blisku budućnost, za koju se

nadamo kako će biti obilježena novim specijalnim zakonom pod radnim nazivom Zakon o upravljanju zgradama.

III.II. Na temu (*lex specialis*) zakona o upravljanju zgradama

Koliko god je jasno kako je Zakon o vlasništvu jedan dobar zakon toliko je jasno i da oni koji su radili na njegovom tekstu nisu u svojem fokusu (što je i logično) imali upravljanje zgradama. Iako je to i te kako logično, (logična) posljedica toga je da opće odredbe o suvlasništvu i upravljanju nekretninama (ne samo zgradama) nisu baš najprikladnije za upravljanje zgradama. Istina, postoji dio koji se bavi baš upravljanjem zgradama, ali je nekako u drugom planu, radi čega je očito ZV propustio urediti niz pitanja. Samo primjera radi, tu su aktivna i pasivna legitimacija suvlasnika zgrade, pravna osobnost zgrade, uvjeti koji se moraju ispuniti kako bi netko bio upravitelj zgrade, cijeli paket pitanja oko zajedničke pričuve²⁰.

Donošenje bilo kojeg specijalnog zakona uvijek ima jednu te istu logiku – to je svijest da onaj zakon koji nije specijalni nego opći (više) ne udovoljava potrebama, pa je na taj način stvorena – dostignuta kritična masa potrebna za odluku da se pristupi donošenju *lex specialis*. Kada se to konačno dogodi onaj opći zakonski tekst se rasterećuje od ove materije koja mu i inače nije *forte* i samim tim postaje na neki način bolji, a onaj novi kao *lex specialis* jednostavno daje daleko više prostora i mogućnosti ne samo za vrhun-

¹⁶ Sreća je što sudovi ovu odredbu ne tumače onako kako je napisana, nego onako kako je morala biti napisana.

¹⁷ Ovaj nedostatak je vjerojatno najodgovorniji za to što je u poznatoj praksi došlo do realizacije samo jednog isključenja, a iako je problem publiciran reakcije zakonodavca nažalost (još uvijek) nema

¹⁸ Vlasništvo apsorbira posjed u smislu da je vlasništvo jače od posjeda.

¹⁹ Vidjeti više o tome u: Hrvoje Kačer, *Petitorium absorbet possessorium* u svijetlu dvije odluke USRH, Hrvatska pravna revija broj 11 / 06, str. 8.-12.

²⁰ Uključujući i naplatu dugovanja, posebno u odnosu na suvlasnike koji nemaju prebivalište u Republici Hrvatskoj.

sku normativu nego i za daleko bolji postupak tumačenja jer će biti jako jednostavno utvrđivati što je *ratio legis*²¹, odnosno kako primijeniti postupak ciljnog ili teleološkog tumačenja.

Futuristički gledano možemo zamisliti Zakon o upravljanju zgradama kao zakon koji neće nužno imati veliki broj članaka²² (recimo da je to negdje broj od 100 – 150 članaka, pri čemu je uvijek broj članaka relativiziran, kao i mnogo što drugoga u pravu, brojem stavaka i podstavaka) a već na početku će, po američkom uzoru (ali i po uzoru na neke domaće zakone, kao npr. one iz poreznog područja, područja gradnje i prostornog planiranja, područja pomorstva) imati članak koji će sadržavati zakonske definicije pojmova za potrebe baš Zakona o upravljanju zgradama. Tako bi npr. bilo potpuno jasno kako pojam zgrade u Zakonu o upravljanju zgradama nije identičan istom pojmu iz Zakona o vlasništvu zato što se odnosi i na jedan ulaz, a ne nužno na sve ulaze u jednu zgradu²³, kako pojam suvlasnici obuhvaća sve suvlasnike neovisno o tome što se njihov popis trajno (stvarno ili barem potencijalno) mijenja i kako ti suvlasnici kao cjelina zastupani po predstavniku suvlasnika, a ovaj po upravitelju zgrade imaju (barem za potrebe pokretanja i sudjelovanja u par-

nicama) ako ne klasični pravni subjektivitet barem *ius standi in iudicio*²⁴, može li ili ne može predstavnik suvlasnika biti i netko tko nije suvlasnik (problem je daleko složeniji nego što izgleda *prima facie*²⁵, što je npr.

²⁴ Vidjeti tako čl. 77. Zakona o parničnom postupku (NN 148/11 - pročišćeni tekst koji obuhvaća Zakon o parničnom postupku, objavljen u SL SFRJ, br. 4/77. i 36/77. (ispr.) te njegove izmjene i dopune objavljene u SL SFRJ, br. 6/80., 36/80., 43/82., 69/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90. i 35/91., Zakon o preuzimanju Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 53/91. (stupio na snagu 8. listopada 1991.), Zakon o izmjenama Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 91/92. (stupio na snagu 8. siječnja 1993.), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 112/99. (stupio na snagu 6. studenoga 1999.), članak 50. Zakona o arbitraži, objavljen u NN, br. 88/01. (stupio na snagu 19. listopada 2001.), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, objavljen NN, br. 117/03. (stupio na snagu 1. prosinca 2003.), članak 129. Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona, objavljen u NN, br. 88/05. (stupio na snagu 28. srpnja 2005.), Odliku USRH, br. U-I-1569/04. i dr., objavljena u NN, br. 2/07. i 96/08., Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 84/08. (stupio na snagu 1. listopada 2008., osim odredbe čl. 49. koja stupa na snagu na dan prijama Republike Hrvatske u Europsku uniju), ispravak Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 123/08.) te Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, objavljen u NN, br. 57/11. (stupio na snagu 2. lipnja 2011., osim odredbi čl. 14., čl. 29. u dijelu koji se odnosi na Europski sud i čl. 49. koje stupaju na snagu na dan prijama Republike Hrvatske u Europsku uniju), 25/13. (dalje: ZPP ili Zakon o parničnom postupku) koji glasi: *Stranka u postupku može biti svaka fizička i pravna osoba.*

Posebnim propisima određuje se tko može biti stranka u postupku osim fizičkih i pravnih osoba.

Parnični sud može, iznimno, s pravnim učinkom u određenoj parnici, priznati svojstvo stranke i onim oblicima udruženja koji nemaju stranačku sposobnost prema odredbama st. 1. i 2. ovog članka ako utvrdi da, s obzirom na predmet spora, u suštini udovoljavaju bitnim uvjetima za stjecanje stranačke sposobnosti, a osobito ako raspolažu imovinom na kojoj se može provesti ovrha.

Protiv rješenja iz stavka 3. ovog članka kojim se priznaje svojstvo stranke u parnici nije dopuštena posebna žalba.

Člankom 40. ZIDZPP-a (NN 117/03. – stupio na snagu 1. prosinca 2003.) u stavku 3. riječi: »društvenim sredstvima« su brisane, a riječ: »izvršenje« zamijenjena riječju: »ovrhom«.

²⁵ Na prvi pogled.

²¹ Doslovno to znači duh zakona, ali stvarno se misli na utvrđivanje onoga što je (donositelj) htio tim riječima kazati.

²² Pametna je bila sugestija na prethodnom savjetovanju kako bi kao radni uzor mogao poslužiti postojeći Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/07. i 144/12., 14/14).

²³ Naravno da bi tu bilo moguće propisati neke standarde, npr. najmanji broj samostalnih uporabnih cjelina u ulazu kako bi isti mogao imati status zgrade (ponovit ćemo samo za potrebe Zakona o upravljanju zgradama).

sa fiducijarnim vlasnikom, koji su posebni uvjeti za onoga to se želi baviti upravljanjem zgradama (nisu nužno isti za djelatnost u Zagrebu i npr. u Sutivanu na otoku Braču²⁶), što je sa izvanknjižnim vlasnikom uključujući posebno i bračne i izvanbračne supružnike...), što sa odlukama javnih bilježnika o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave nakon oduke suda EU da to nije odluka koju se može podvesti pod odluku suda.

IV. Zaključak

Kao i mnogo puta do sada moramo konstatirati kako su upravitelju zgrada i djelatnost upravljanja zgradama neka vrsta neželjenog djeteta ili da im se nameće uloga koju ima „trinaesto prase“. To je činjenica koju svi kojih se upravljanje zgradama tiče (a to nisu samo upravitelji nego i suvlasnici) osjećaju na svojoj koži jer je pravni okvir u najmanju ruku ne samo nedostatan dobar²⁷ nego se i oni najjasniji nedostaci ispravljaju za višegodišnjim zaostatkom i (što je još važnije) bez sudjelovanja zakonodavca. Poznato je da su upravitelji i upravljanje do sada ključnu potporu dobili od Ustavnog suda RH (po pitanju legitimacije) i Vrhovnog suda RH (po pitanju obveznika plaćanja pričuve u kontekstu velikih dugova države i prijetećeg stečaja upravitelja), a od strane zakonodavca praktično ništa iako djelatnost upravitelja puni i državni i lokalne proračune i osigurava zapošljavanje. Iako se takva evidencija ne vodi sigurni smo

kako velika većina i zastupnika u Hrvatskom saboru i čelništva resornih ministarstava²⁸ živi u zgradama koje su pod upravljanjem upravitelja zgrada, a ipak daleko manji dio živi u vlastitim ili tuđim zgradama koje nisu pod upravljanjem. Ako je tako (a tako je) potpuno je nerazumljivo kako ne razumiju da pomaganjem upraviteljima i upravljanju pomažu i sebi, ali i državi kao cjelini, te da svojom pasivnošću ozbiljno ugrožavaju ovaj važan segment ne samo gospodarstva nego i društva i društvenih zbivanja u cjelini. A kada se osjeti da je netko na margini interesa vlasti onda se na tu marginu vrlo lako obruše svi koje možemo podvesti pod sve, samo ne pod nešto dobro. Kada se to društveno stanje i ta društvena svijest promijene (a to ne samo da može, nego i mora biti već sutra²⁹) „bit će bolje svima, a ne samo njima“. SAPIENTI SAT!



²⁶ Općinsko središte sa oko 1000 stanovnika, ali i velikim brojem apartmana koji ljeti broj stanovnika višestruko povećava.

²⁷ Lako bi se našlo argumente za mnogo lošiju ocjenu.

²⁸ Glede upravljanja to su i Ministarstvo pravosuđa i Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja.

²⁹ Ipak, bit ćemo razmjerno zadovoljni ako se to dogodi tijekom 2018. god.

Protupožarna zaštita u višestambenim zgradama



Željko Skender, dipl.ing.el.
ovlašteni revident zaštite od požara

Temeljni dokument koji uređuje sustav zaštite od požara je Zakon o zaštiti od požara ("N.N.", br. 92/10). Resorno tijelo koje je nadležno provoditi odredbe ovog Zakona je Ministarstvo unutarnjih poslova odnosno Policijske uprave.

Osnovni ciljevi zaštite od požara su:

- otklanjanje opasnosti od nastanka požara,
- rano otkrivanje, obavješćivanje te sprječavanje širenja i učinkovito gašenje požara,
- sigurno spašavanje ljudi i životinja ugroženih požarom,
- sprječavanje i smanjenje štetnih posljedica požara,
- utvrđivanje uzroka nastanka požara te otklanjanje njegovih posljedica.

Prava, dužnosti i odgovornosti u zaštiti od požara

Zakon definira prava, dužnosti i odgovornosti u zaštiti od požara i to:

Članak 8.

(1) Svaka fizička i pravna osoba, tijelo državne vlasti te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužni su djelovati na način kojim se ne može izazvati požar.

(2) Svaka fizička i pravna osoba, tijela državne vlasti te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužni su provoditi mjere zaštite od požara utvrđene odredbama ovoga Zakona i drugim propisima donesenim na

temelju njega, planovima i procjenama ugroženosti od požara, odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te drugim općim aktima iz područja zaštite od požara.

(3) Svaka fizička i pravna osoba odgovorna je za neprovođenje mjera zaštite od požara, izazivanje požara, kao i za posljedice koje iz toga nastanu sukladno odredbama ovoga Zakona i odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

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.

Članak 11.

(2) Fizičke i pravne osobe i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su policijskoj upravi, neposredno ili putem centra 112, prijaviti nastanak požara i sve informacije o požaru.

(3) Pravne osobe su dužne voditi evidenciju o požarima na svom vlasništvu.

Organizacija i ustroj zaštite od požara

Članak 19.

(2) Vlasnici odnosno korisnici građevina i drugih nekretnina te prostora odnosno upravitelji zgrada organiziraju zaštitu od požara te skrbe o stanju zaštite od požara sukladno odredbama ovoga Zakona, propisima donesenim na temelju njega, odlukama i planovima tijela državne uprave i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, općim aktima pravnih osoba, procjenama ugroženosti i planovima zaštite od požara.

Radi utvrđivanja odgovarajuće organizacije i provođenja mjera zaštite od požara, građevine, građevinski dijelovi i druge nekretnine te prostori razvrstavaju se rješenjem ministra u jednu od četiri propisane kategorije ugroženosti od požara. Ovim rješenjem ujedno se definiraju i rokovi za izvršenje obveza koje iz toga proizilaze. Propis po kome se građevine razvrstavaju u

određene kategorije ugroženosti od požara je Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara ("N.N.", br. 62/94, 32/97). Temeljem tog rješenja vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada razvrstani u treću kategoriju ugroženosti od požara dužni su zaposliti najmanje jednog djelatnika, koji će biti zadužen za obavljanje poslova zaštite od požara i unapređenja stanja zaštite od požara.

Upravitelji razvrstani u četvrtu kategoriju ugroženosti od požara dužni su imati zaposlenog najmanje jednog djelatnika zaduženog za obavljanje poslova zaštite od požara i unapređenja stanja zaštite od požara, koji smije obavljati i druge poslove.

Djelatnici zaduženi za obavljanje poslova zaštite od požara moraju imati najmanje zvanje vatrogasca ili završeno srednjoškolsko obrazovanje u programu gimnazije ili srednjoškolsko strukovno obrazovanje u četverogodišnjem trajanju, te položen stručni ispit. Stručni ispit se polaže prema Pravilniku o stručnim ispitima u području zaštite od požara ("N.N.", br. 141/11).

Obveze koje proizilaze iz razvrstavanja u određene kategorije ugroženosti od požara mogu se prenijeti na treću osobu ukoliko ispunjava propisane uvjete.

Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada općim aktom uređuju stanje zaštite od požara, sukladno propisima, vlastitim planovima i potrebama.

Sadržaj općeg akta propisan je Pravilnikom o sadržaju općeg akta iz područja zaštite od požara ("N.N.", br. 116/11).

Zaštita od požara u sustavu zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje

Prilikom projektiranja i građenja građevine mora se osigurati zaštita od požara, kao jedan od bitnih zahtjeva za građevinu tako da se u slučaju požara:

- očuva nosivost konstrukcije tijekom određenog vremena utvrđena posebnim propisom,
- spriječi širenje vatre i dima unutar građevine,
- spriječi širenje vatre na susjedne građevine,
- omogućiti da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se omogućiti njihovo spašavanje,
- omogućiti zaštitu spašavatelja.

Podaci potrebni za projektiranje mjera zaštite od požara dobivaju se iz elaborata zaštite od požara koji služi kao podloga za izradu svih vrsta projekata glavnog projekta.

Elaborat zaštite od požara izrađuje se samo za zahtjevne građevine propisane zasebnim propisom, a izrađuje ga osoba ovlaštena za izradu elaborata zaštite od požara i ovjerava ga svojim potpisom i žigom. Sadržaj elaborata zaštite od požara definiran je Pravilnikom o sadržaju elaborata zaštite od požara ("N.N.", br. 51/12).

Ovlaštenje za izradu elaborata zaštite od požara daje Ministarstvo unutarnjih poslova osobi koja ispunjava određene zahtjeve. Zahtjevi su propisani Pravilnikom o ovlaštenjima za izradu elaborata zaštite od požara ("N.N.", br. 141/11). Glavni projekt građevine, odnosno tehnička rješenja zaštite od požara navedena u pojedinim vrstama projekata te sam elaborat zaštite od požara podliježe provjeri tehničkih rješenja iz zaštite od požara. Ministarstvo unutarnjih poslova, odnosno nadležna policijska uprava sudjeluje u radu Povjerenstva za tehnički pregled izgrađene građevine u postupku izdavanja uporabne dozvole.

Zaštita od požara u uporabi građevina i prostora

Članak 36.

(1) Svaka građevina ili njezin dio, ovisno o svojoj namjeni, mora se tijekom svog trajanja održavati na način da ispunjava bitni zahtjev zaštite od požara.

Članak 37.

Vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni su održavati slobodnima i propisno označenima evakuacijske putove, kao i pristupe vatrogasnim vozilima.

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.*

Članak 40.

(1) *Ispravnost i funkcionalnost izvedenih stabilnih sustava, uređaja i instalacija za otkrivanje i dojavu te gašenje požara, sustava, uređaja i instalacija za otkrivanje i dojavu prisutnosti zapaljivih plinova i para, kao i drugih ugrađenih sustava, uređaja i instalacija za sprječavanje širenja požara (u daljnjem tekstu: stabilni sustavi zaštite od požara) provjerava korisnik, sukladno uputi proizvođača, o čemu mora postojati evidencija, od pravne osobe ovlaštena od strane ministra, najmanje jednom godišnje, o čemu se izdaje uvjerenje.*

(2) *Način provjere ispravnosti i funkcionalnosti izvedenih stabilnih sustava zaštite od požara, kao i uvjete za davanje ovlaštenja iz stavka 1. ovoga članka propisuje ministar.*

(4) *Stabilni sustavi zaštite od požara iz stavka 1. ovoga članka moraju biti propisno označeni, uvijek dostupni te se namjenski koriste.*

Sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima ("N. N.", br. 108/95, 56/10) te odgovarajućim pravilnicima obveze po plinskoj instalaciji su:

- *ispitivanje nepropusnosti i ispravnosti plinske instalacije jednom u 10 godina za stambene građevine, od strane operatora distribucijskog sustava plina ili od njega ovlaštene pravne ili fizičke osobe,*
- *ispitivanje nepropusnosti i ispravnosti plinske instalacije jednom u 5 godina za potrošače u građevini javne namjene i gospodarske djelatnosti od strane operatora distribucijskog sustava plina ili od njega ovlaštene pravne ili fizičke osobe,*
- *servisiranje i održavanje u ispravnom stanju plinskih trošila sukladno uputama proizvođača,*
- *čišćenje dimnjaka sukladno odlukama o dimnjačarskoj službi pripadajuće jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i uprave.*

Članak 41.

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

(2) *Ispravnost i funkcionalnost prijenosnih i prijevoznih aparata za gašenje požara ispituje pravna osoba, fizička osoba obrtnik ili stručna služba (serviser)*

ovlaštena od proizvođača ili njegovog ovlaštenog zastupnika, najmanje jednom godišnje, o čemu na aparatu mora postojati vidljiva oznaka.

(6) Prijenosni i prijevozni aparati za gašenje požara moraju biti propisno označeni, uvijek dostupni te se namjen-ski koristiti.

Održavanje vatrogasnih aparata obuhvaća redovne preglede, periodični servis i unutarnji pregled spremnika aparata. Redovni pregledi provode se najmanje jednom u tri mjeseca od strane vlasnika odnosno korisnika pri čemu se provjerava opće stanje aparata, dostupnost, označenost, uočljivost, kompletnost, stanje plombe zatvarača i ventila aparata te druge radnje propisane uputom proizvođača. Periodični servis obavlja se najmanje jednom godišnje, a unutarnji pregled spremnika aparata propisuje njegov proizvođač ili ovlašteni zastupnik.

Članak 43.

(1) U slučaju privremenog povećanog požarnog rizika, za cijelo vrijeme njegovog trajanja, poduzimaju se odgovarajuće dodatne, organizacijske i tehničke, mjere zaštite od požara, koje uključuju osiguranje vatrogasnog dežurstva, odnosno motrilačko-dojavne službe, kao i primjenu odgovarajuće opreme i sredstava za gašenje.

(2) Dodatne mjere iz stavka 1. ovoga članka poduzimaju na temelju izrađene prosudbe privremenog povećanog požarnog rizika, a osobito za:

- privremena mjesta zavarivanja i uporabe otvorenog plamena ili al-

ata koji u uporabi iskre, u prostoru koji nije za to predviđen, a postoji opasnost za nastanak požara,

- građevine, građevinske dijelove i prostore za vrijeme obavljanja poslova kojima se privremeno povećava opasnost od nastajanja i/ili širenja požara ili njegovih posljedica (velika gradilišta, žetve i sl.),

(4) Obveze iz stavka 1. i 2. ovoga članka odnose se na vlasnika, odnosno korisnika građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelje zgrada, kao i nositelje drugih stvarnih prava.

Nadzor

Članak 44.

(1) Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo, a inspekcijski nadzor inspektori Ministarstva.

(2) Osobe nad kojima se provodi nadzor iz stavka 1. dužne su omogućiti inspektorima zaštite od požara (u daljnjem tekstu: inspektor) ili drugoj ovlaštenoj osobi nesmetano obavljanje njegovih ovlasti.

(3) Osobe nad kojima se provodi nadzor dužne su postupiti po zahtjevu i naredbi inspektora.

Članak 45.

(2) U provedbi inspekcijskog nadzora provodi se izravan uvid u opće i pojedinačne akte, uvjete i način rada nadziranih osoba te poduzimaju zakonom i drugim propisima predviđene mjere da se ustanovljeno stanje i poslovanje uskladi sa zakonom i drugim propisima.

Članak 50.

(1) O obavljenom inspekcijskom nadzoru inspektor je dužan sastaviti zapisnik.

Članak 51.

(1) Svatko može podnijeti prijavu za pokretanje postupka inspekcijskog nadzora.

(2) Početak postupka inspekcijskog nadzora ne mora biti najavljen osobi nad kojom se provodi nadzor.

(3) Ako se u postupku inspekcijskog nadzora utvrde nepravilnosti, inspektor će osobi nad kojom se provodi nadzor ukazati na nepravilnosti i odrediti rok otklanjanja, što se unosi u zapisnik, od kojeg se jedan primjerak daje osobi nad kojom je proveden nadzor.

(4) Osoba nad kojom je proveden nadzor obvezna je pisano obavijestiti inspektora o poduzetim mjerama, u roku koji nije duži od 7 dana od dana ukazivanja. Ukoliko osoba nad kojom je proveden nadzor ne otkloni nedostatke u zadanom roku rješenjem će se narediti otklanjanje nedostataka ili pokrenuti prekršajni postupak.

(5) Inspektor je dužan pravodobno pisano obavijestiti poznatog podnositelja prijave iz stavka 1. ovoga članka o nalazu inspekcijskog nadzora i poduzetim mjerama.

Članak 54.

U obavljanju poslova iz svoje nadležnosti inspektor Ministarstva, odnosno nadležne policijske uprave, poduzima upravne mjere i radnje prema

vlasniku, odnosno korisniku građevine, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora odnosno **upravitelju** zgrada kao i nositeljima drugih stvarnih prava te jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi provođenja određenih mjera zaštite od požara propisanih Zakonom i propisima donesenim na temelju njega, odlukama tijela državne uprave i lokalne uprave i samouprave, općim aktima pravnih osoba, procjenama ugroženosti i planovima zaštite od požara.

Članak 55.

(1) Inspektor će privremeno usmeno zabraniti, iz razloga neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili imovine:

- držanje predmeta i stvari koji predstavljaju neposrednu opasnost od nastanka i širenja požara,
- uporabu uređaja, opreme i instalacija koji predstavljaju neposrednu opasnost od nastajanja i širenja požara,
- obavljanje ili obustavljanje obavljanja određenih radnji ili djelatnosti kada postoji neposredna opasnost od nastajanja i širenja požara ili je ugrožena evakuacija osoba,

(2) Obveza izvršenja mjere zabrane iz stavka 1. ovoga članka počinje teći odmah.

(3) U provedbi mjera zabrane iz stavka 1. ovoga članka inspektor može koristiti mjeru pečačenja.

Postupak pečačenja propisan je Pravilnikom o postupku pečačenja, obliku,

sadržaju i načinu uporabe pečata u provedbi mjera zabrane u području zaštite od požara ("N. N.", br. 50/11).

(5) Ministarstvo, odnosno policijska uprava, mjeru zabrane iz stavka 1. i 3. ovog članka, izdat će u obliku rješenja, najkasnije u roku od osam dana od dana izricanja usmene mjere zabrane.

(6) Žalba protiv rješenja iz stavka 5. ovog članka ne odgađa njegovo izvršenje.

Članak 56.

(1) Ukoliko se ne postupi po izvršnom rješenju iz članka 54. i 55. ovoga Zakona, rješenje će se prisilno izvršiti.

(2) Do naplate od izvršenika, troškovi izvršenja rješenja namiruju se iz državnog proračuna, odnosno iz proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na čijem se području izvršenje provodi.

(3) Ako je izvršenik izvršio obvezu iz rješenja ili je iz nekog drugog razloga prestala obveza izvršenja rješenja, donijet će se rješenje o obustavi izvršenja po službenoj dužnosti.



Novi trendovi u provođenju nabave – eAukcija



Gordana Vlahović, mag.oec.
LIBUSOFT CICOM d.o.o.

ODABIR GOSPODARSKIH SUBJEKATA

– izvođača građevinskih radova za projekt energetske obnove višestambenih zgrada

1. Uvod

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja objavilo je Otvoreni poziv na dostavu projektnih prijedloga (bespovratna sredstva) za područje energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije.

Svrha Poziva na dostavu projektnih prijedloga „Energetska obnova višestambenih zgrada“ je provedba mjera energetske obnove i korištenje obnovljivih izvora energije u višestambenim zgradama koje će rezultirati smanjenjem potrošnje energije za grijanje/hlađenje kroz integrirani pristup.

U okviru ovog Poziva sredstva ukupne vrijednosti 152.000.000,00 kuna iz Europskog fonda za regionalni razvoj će se dodijeliti projektima energetske obnove višestambenih zgrada i podršku korisnicima za provedbu istih:

- **GRUPA 1 – Energetska obnova višestambene zgrade**
- **GRUPA 2 – Horizontalne mjere**

Bespovratna sredstva dodjeljivat će se putem otvorenog postupka i to:

- za GRUPU 1 u modalitetu višekratnih privremenih Poziva s krajnjim rokom dostave projektnih prijedloga za prvi privremeni poziv od 90 kalendarskih dana, odnosno od 17.10.2016. do 16.01.2017.
- za GRUPU 2 u modalitetu privremenog Poziva s krajnjim rokom dostave

projektnog prijedloga od 60 kalendarskih dana, odnosno od 17.10.2016. do 16.12.2016.

Prihvatljivi prijavitelji u sklopu ovog Poziva su:

- **GRUPA 1** - u ime i za račun suvlasnika višestambene zgrade ovlašteni predstavnik suvlasnika zgrade (predstavnik suvlasnika) ili upravitelj zgrade
- **GRUPA 2** - Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, Sektor za energetske učinkovitost¹

Javni poziv za predaju projektnih prijedloga zatvoren je 31. siječnja i trenutno traje proces evaluacije zaprimljenih projekata. Objava liste prihvaćenih projekata se očekuje u lipnju. Prema podacima Fonda, više od 600 projekata dobilo je Izjavu Fonda o spremnosti projektnih prijedloga za daljnju evaluaciju koja traje 120 dana od završetka javnog poziva².

2. Provedba projekta

Uputama za prijavitelje unutar natječajne dokumentacije detaljno su definirani uvjeti za provedbu projekta. Tako je dijelom 5.2. definirano područje Nabave.

Prijavitelji koji su obveznici primjene Zakona o javnoj nabavi (dalje ZJN) moraju

¹ <http://www.strukturnifondovi.hr/natjecaji/1297>

² http://www.fzoeu.hr/hr/novosti/upravitelji_zgrada_predstavnici_suvlasnika_i_gradevinari_na_radionici_fonda/

se prilikom podnošenja projektnih prijedloga i tijekom provedbe projekta, pridržavati odredbi zakona koji je bio na snazi do 31.12.2016. godine (NN 90/11, 83/13, 143/13, 13/14).

Za prijavitelje koji nisu obveznici ZJN definirana su i opisan načela u Aneksu 2. Uputa: „Postupci nabave za osobe koje nisu obveznici zakona o javnoj nabavi“³

Početkom provedbe projekta smatra se zakonski obvezujuća obveza za naručivanje dobara ili usluga ili bilo koja druga obveza koja ulaganje čini neopozivim (npr. potpis ugovora s dobavljačem, izdavanje narudžbenice, itd.). Projekt mora biti završen, odnosno sve aktivnosti moraju biti provedene do kraja naznačenog razdoblja provedbe.⁴

U skladu s točkom 2.6.1. Opći kriteriji prihvatljivosti Uputa za prijavitelje, u trenutku podnošenja projektnog prijedloga radovi energetske obnove na višestambenoj zgradi ne smiju započeti.

Prilikom ocjene kvalitete projektnih prijedloga ocjenjuje se spremnost projekta u trenutku podnošenja prijave te je moguće ostvariti bodove u slučaju sklopljenog ugovora s izvođačem radova i/ili stručnim nadzorom, ali to nije uvjet prihvatljivosti.

Troškovi projekata koji uključuju nabavu mogu biti prihvatljivi samo pod uvjetom da je nabava provedena u skladu sa svim načelima i pravilima ZJN, odnosno u skladu s odredbama iz gore navedenog Aneksu 2. Uputa.

³ Uputa za prijavitelje, str. 46.

⁴ Uputa za prijavitelje, str. 46.

2.1. Odabir izvođača građevinskih radova – obveznici javne nabave

Kao što je navedeno, obveznici primjene ZJN, prilikom odabira moraju se pridržavati odredbi Zakona. Preporuka je da se kao kriterij odabira uzima najniža cijena ponude, što je dopušteno i novim Zakonom o javnoj nabavi na snazi od 01.01.2017. (dalje ZJN 2016) do 30.06.2017.

Obveznici primjene Zakona o javnoj nabavi ovisno o troškovima idu u postupke jednostavne nabave – za radove od 20.000 – 500.000 kn. Za iznose iznad 500.000,00 kn obvezni su provesti jedan od definiranih odnosno dozvoljenih postupaka javne nabave. Dostupna dokumentacija za ovaj projekt ne bavi se pitanjima ovog dijela prijavitelja – obveznika primjene ZJN 2016 iz razloga što je samim Zakonom detaljno propisano postupanje kod provedbe postupaka javne nabave ili nabave ispod pragova – jednostavne nabave.

2.2. Odabir izvođača građevinskih radova – postupci nabave osoba koje nisu obveznici javne nabave

Dokumentacija projekta više se fokusira na osobe koji nisu obveznici ZJN. Prijavitelji se možda prvi put susreću sa ovako složenim projektima i potrebna im je pomoć u pripremanju dokumentacije za nabavu građevinskih usluga/radova.

Među prijaviteljima najviše se pitanja postavlja oko odabira kvalitetnog izvođača radova. S obzirom da se, prema informacija od strane Fonda, govori o 600 projekata koji su dobili Izjavu Fonda o spremnosti

projektnih prijedloga za daljnju evaluaciju, to pitanje je opravdano.

Kao pomoć sastavljen je Aneks 2.: Postupci nabave za osobe koji nisu obveznici ZJN, kao sastavni dio Uputa za prijavitelje. Iako se ovaj Aneks odnosi na osobe koji nisu obveznici ZJN i ZJN 2016, s obzirom da se opisuju i definiraju prilagođeni koraci postupaka javne nabave, savjetuje se prijaviteljima da navedeni Zakon prouče (pogotovo jer se u dijelovima Aneksa poziva na određene članke Zakona) kako se ne bi doveli u situaciju žalbe od strane gospodarskog subjekta i riskirali obvezu povrata dobivenih sredstava.

2.2.1. Načela javne nabave

Točkom 1. Aneksa definirano je da osobe koje nisu obveznici ZJN su pravne osobe i obrtnici koji, u skladu s odredbama ZJN (NN br. 90/11, 83/13, 143/13 i 13/14, u daljnjem tekstu: Zakon), odnosno u skladu s odredbama Zakona koji je na snazi u trenutku početka postupka nabave (početkom postupka nabave smatra se poziv na dostavu ponude ili objava Obavijesti o nabavi), nisu obveznici Zakona.⁵ Iako nisu obvezni primjene odredaba navedenog zakona, pravne osobe i obrtnici moraju se pridržavati osnovnih načela javne nabave, definiranih čl. 3 ZJN i čl. 4 ZJN 2016.

- a) **Načelo racionalnog i efikasnog trošenja javnih sredstava** – osigurava da se dodijeljena sredstva koriste optimalno i odgovorno, u svrhu ispunjavanja ciljeva na najbolji mogući način i uz minimalne troškove);

- b) **Načelo slobodnog kretanja roba i usluga te načelo slobode poslovnog nastana** - omogućava samozaposlenim osobama i stručnjacima ili pravnim osobama koji zakonito obavljaju djelatnost u jednoj od država članica da: (i) trajno i neprekidno obavljaju gospodarsku djelatnost u drugoj državi članici (sloboda poslovnog nastana ili (ii) privremeno nude i pružaju svoje usluge u drugim državama članicama, zadržavajući poslovni nastan u svojoj zemlji podrijetla).

- **Načelo slobodnog kretanja roba** jedno je od osnovnih načela na kojima počiva sustav javne nabave. Ovim načelom nastoji se prije svega osigurati da se roba može slobodno kretati na tržištu, bez ograničenja. Tako u praksi kroz natječajnu dokumentaciju u određenom postupku nabave naručitelj ne smije propisati da nabavlja robu od točno određenog proizvođača, već kroz dokumentaciju moraju biti jako dobro opisane tehničke karakteristike robe koja se nabavlja, te na taj način omogućiti ponuditeljima da nude robu bilo kojeg proizvođača, ukoliko ista zadovoljava propisane tehničke uvjete.
- **Načelo slobode pružanja usluga** omogućuje poslovnim subjektima koji u nekoj od država članica pružaju usluge da na privremenoj osnovi ponude svoje usluge bez da se u njima poslovno nastanjuju.
- **Načelo slobode poslovnog nastana** uključuje pravo pokretanja i obav-

⁵ Aneks 2. Postupci nabave za osobe koje nisu obveznici Zakona o javnoj nabavi, str. 2.

ljanje samostalne djelatnosti te osnivanja i upravljanja poduzećima, pod uvjetima koje zakon propisuje za vlastite državljane u zemlji u kojoj se takav poslovni nastan izvrši. Osnovi princip kod prava poslovnog nastana je princip jednakog tretmana domaćih i stranih trgovačkih društava, društava kćeri, podružnica, poslovnih jedinica i samozaposlenih osoba. Dakle, težište ovog načela jest upravo u omogućavanju stranim pravnim i fizičkim osobama da na domaćem tržištu pružaju usluge, obavljaju radove ili nude robu, pod jednakim uvjetima kao i domaće pravne i fizičke osobe⁶.

- c) **Načelo jednakog tretmana** – prema svim gospodarskim subjektima kao potencijalnim ponuditeljima naručitelji se moraju ponašati na jednak način, te dati jednaku priliku svima da njihove ponude budu odabrane kao najpovoljnije. Predmetno načelo nalazi svoju afirmaciju u svim fazama postupka javne nabave. Načelo jednakog tretmana traži da usporedive situacije ne smiju biti različito tretirane osim ako je različit tretman objektivno opravdan. To općenito znači da u postupku odabira najpovoljnije ponude svaki uvjet i zahtjev mora biti unaprijed određen i to na način da istovremeno osigura svim zainteresiranim subjektima dostavu i

dostupnost relevantnih informacija, te tržišno natjecanje.⁷

- d) **Načelo transparentnosti** - osigurava vidljivost i javnost podataka o postupku nabave, koje moraju biti jasno definirane i dostupne zainteresiranim stranama). Načelo transparentnosti uglavnom se javlja uz načelo jednakog tretmana. U ZJN glavni instrument transparentnosti je sustav objavljivanja. No, načelo transparentnosti nije iscrpljeno samo propisima o objavljivanju. Može se navesti još i:
- *Propisi za odabir različitih vrsta postupka javne nabave*
 - *Uvjeti da se određene informacije stave na raspolaganje gospodarskim subjektima, otvaranje ponuda ili obveza dokumentiranja i pohrana dokumentacije o provedenim postupcima javne nabave⁸*
- e) **Načelo zabrane diskriminacije i uzajamnog priznavanja**
- *Načelo zabrane diskriminacije može se prevoditi kao specijalni oblik jednakog tretmana: naručitelji ne smiju raditi nikakvu razliku između ponuditelja, roba i usluga koje se javljaju u ponudama (niti između podizvoditelja) na temelju njihove nacionalnosti, mjesta stanovanja, ili bilo kojeg drugog razloga koji proizlazi iz nacionalnog statusa (izravna*

⁶Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 33.-37.

⁷Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 38., 39.

⁸Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 40.–42.

diskriminacija). Drugi oblik diskriminacije pojavljuje se u javnoj nabavi ako strana tvrtka sudjeluje u nabavi i postoji rizik da ta tvrtka neće moći ispuniti zahtjeve jer joj je sjedište izvan zemlje. Na primjer, zahtjev nadmetanja je da ima registriranu tvrtku, podružnicu ili čak ured unutar zemlje naručitelja u vrijeme podnošenja ponude čini se vrlo normalan i opravdan s naručiteljevog stanovišta, a ustvari je neizravna diskriminacija.

- *Uzajamno priznavanje* diploma i drugih potvrda je osnovni cilj EU, ali pravni kontekst javne nabave nije jasan u svim slučajevima. Recimo kod slobode pružanja usluga jer su u nekim oblastima (npr. Pravno zastupanje, zdravstvena zaštita) zakonski opravdana nacionalna ograničenja.⁹

- f) ***Načelo izbjegavanja sukoba interesa*** - sprječavanje sukoba interesa između naručitelja i gospodarskog subjekta obuhvaća prikladne mjere koje je naručitelj obavezan poduzeti da učinkovito spriječi, prepozna i ukloni sukobe interesa u vezi s postupkom nabave kako bi se izbjeglo narušavanje tržišnog natjecanja i osiguralo jednako postupanje prema svim gospodarskim subjektima.
- g) ***Načelo zaštite tržišnog natjecanja*** – osnovni je uvjet za poslovanje tržišnog gospodarstva.

- Načelo zahtijeva od naručitelja da osiguraju neutralne i poštene uvjete nadmetanja i to za sve zainteresirane gospodarske subjekte. ZJN ima poseban propis koji je izravno vezan za načelo tržišnog natjecanja, npr. postupanje s ponudom s neuobičajeno niskom cijenom. Postoje mnogi drugi načini narušavanja tržišta i mnogi su od njih izričito regulirani propisima o javnoj nabavi ili tržišnom natjecanju. U slučaju pojave takve nepravilnosti u procesu nuđenja, prosljeđivanjem slučaja nadležnom tijelu mogu se izbjeći daljnji problemi, te osigurati poštivanje načela tržišnog natjecanja.¹⁰

2.2.2. Uvjeti sposobnosti – kriteriji za odabir gospodarskog subjekta i način dokazivanja

S obzirom da je u Aneksu detaljno opisan hodogram od definiranja predmeta nabave, uvjeta koji moraju biti ispunjeni u slučaju određenih iznosa predmeta nabave do provođenja samog postupka nabave i sklapanja ugovora s izvođačem, fokus u nastavku teksta biti će na prijedlog uvjeta sposobnosti koji bi trebali biti navedeni u dokumentaciji o nabavi kako bi naručitelji bili sigurni da odabiru kvalitetnog izvođača radova. Prilikom određivanja kriterija za odabir naručitelj bi, prema ZJN 2016, trebali zahtijevati samo minimalne razine sposobnosti,

⁹ Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 39., 40.

¹⁰ Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 38.

koje osiguravaju da će gospodarski subjekt biti sposoban izvršiti ugovor o nabavi.

Svi uvjeti sposobnosti moraju biti u vezi s predmetom nabave i razmjerni predmetu nabave, odnosno grupi predmeta nabave, ako je predmet podijeljen u grupe – načelo razmjernosti (proporcionalnosti).

Ako naručitelj koristi kriterije za odabir, obavezan je u obavijesti o nabavi odrediti potrebne minimalne razine sposobnosti i odgovarajuće načine njihova dokazivanja.¹¹

a) Sposobnost za obavljanje profesionalne djelatnosti

Sposobnost za obavljanje profesionalne djelatnosti omogućava naručitelju da traži dokaz o upisu u sudski, obrtni, strukovni ili drugi odgovarajući registar u državi njegova poslovnog nastana.

Kao dokaz naručitelj može tražiti ispravu o članstvu u određenoj strukovnoj organizaciji ako je gospodarskom subjektu potrebna u zemlji sjedišta za obavljanje djelatnosti povezane s predmetom nabave.¹²

Primjer takvog dokaza je Rješenje Hrvatske komore, kojim se dokazuje strukovna ovlast arhitekata i inženjera u građevinarstvu, ako je ista strukovna ovlast potrebna za obavljanje djelatnosti povezane s predmetom nabave, npr. izrada idejnog rješenja ili glavnog i izvedbenog projekta.

Stupanjem na snagu Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i grad-

nje ("Narodne novine", br. 78/15), naručitelji su obvezni u dokumentaciji odrediti da ponuditelj kao izvođač radova mora biti registriran za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno za izvođenje pojedinih radova, obzirom da graditi i/ili izvoditi radove na građevini može pravna osoba ili fizička osoba obrtnik registriran za obavljanje djelatnosti građenja. Pri tome izvođač radova mora u obavljanju djelatnosti građenja imati zaposlenog ovlaštenog voditelja građenja i/ili ovlaštenog voditelja radova.¹³

b) Ekonomska i financijska sposobnost

Uvjetima ekonomske i financijske sposobnosti osigurava se da gospodarski subjekti imaju ekonomsku i financijsku sposobnost potrebnu za izvršenje ugovora o nabavi. U tom smislu naručitelj može zahtijevati da gospodarski subjekt ima određeni minimalni promet u području, koje je obuhvaćeno predmetom nabave, dostavi informacije o svojim godišnjim financijskim izvješćima koje pokazuju omjer npr. između imovine i obveza i/ili posjeduje odgovarajuću razinu osiguranja od rizika odgovornosti iz djelatnosti.

Ako se traži dokaz o visini prometa, tada zahtijevani minimalni godišnji promet ne smije prelaziti dvostruku vrijednost procijenjene vrijednosti nabave.

Ako se traže informacije o godišnjim financijskim izvješćima, koje pokazuju omjer npr. između imovina i obveza, ob-

¹¹ Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 183., 184.

¹² Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 185., 186.

¹³ http://www.info-puls.hr/Blog/Struni-lanak-Nabava-graevinskih-radova-Pie-Robert-Urek_123

vezno se u dokumentaciji o nabavi trebaju odrediti transparentne, objektivne i ne diskriminirajuće metode i kriteriji za njihovu ocjenu. U slučaju da je predmet nabave podijeljen na grupe, prethodno navedeni uvjeti određuju se razmjerno u odnosu na svaku pojedinu grupu. Iznimno, može se zahtijevati minimalni godišnji promet u odnosu na procijenjenu vrijednost skupine grupa u slučaju da pojedini ponuditelj bude odabran u nekoliko grupa koje se izvršavaju u isto vrijeme.

Načini dokazivanja ekonomske i financijske sposobnosti:

- Odgovarajući bankovni izvaci ili, ako je potrebno, dokazom o osiguranju za pokriće odgovornosti iz djelatnosti
- Predočenjem financijskih izvješća ili izvadaka iz tih izvješća, ako je objavljivanje financijskih izvješća obvezno u državi poslovnog nastana gospodarskog subjekta
- Izjavom o ukupnom prometu gospodarskog subjekta i, ako je potrebno, o prometu u području koje je obuhvaćeno predmetom nabave u tri posljednje financijske godine, ovisno o datumu osnivanja ili početka obavljanja djelatnosti gospodarskog subjekta, ako je informacija u tim prometima dostupna¹⁴.

c) Tehnička i stručna sposobnost

Naručitelji mogu odrediti uvjete tehničke i stručne sposobnosti kojima se osigurava

da gospodarski subjekt ima potrebne ljudske i tehničke resurse te iskustvo potrebno za izvršenje ugovora na odgovarajućoj razini kvalitete, a osobito zahtijevati da gospodarski subjekt ima dovoljnu razinu iskustva, što se dokazuje odgovarajućim referencama iz prije izvršenih ugovora. U postupku nabave, čiji je predmet izvođenje radova, stručna sposobnost gospodarskog subjekta za izvođenje radova može se ocjenjivati u odnosu na njegove vještine, učinkovitost, iskustvo i pouzdanost.

Ako naručitelj kao dokaz tehničke i stručne sposobnosti traži popis radova, smatra se da je uvjet tehničke i stručne sposobnosti gospodarskog subjekta u vezi s predmetom nabave ako su radovi slični predmetu nabave, odnosno grupi predmeta nabave ako je predmet podijeljen na grupe.

Smatra se da je navedeni uvjet tehničke i stručne sposobnosti gospodarskog subjekta razmjeran predmetu nabave odnosno grupi predmeta nabave, ako se traži dokaz o izvođenju radova čija pojedinačna vrijednost nije viša od procijenjene vrijednosti nabave, odnosno grupe predmeta nabave ako je predmet podijeljen na grupe, s time da naručitelj može odrediti i blaže uvjete.

Načini dokazivanja tehničke i stručne sposobnosti:

- Popis radova izvršenih u godini u kojoj je započeo postupak i tijekom 5 godina koje prethode toj godini, koji sadrži ili mu se prilažu potvrde druge ugovorne strane o zadovoljavajućem izvršenju za najvažnije radove. Ako je potrebno, naručitelj može izravno od druge ugovorne strane zatražiti

¹⁴ Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 186.-188.

provjeru istinitosti potvrde. Te potvrde moraju sadržavati:

- ◆ *Vrijednost radova,*
 - ◆ *Datum i mjesto izvođenja radova*
 - ◆ *Navod jesu li radovi izvedeni u skladu s pravilima struke i uredno izvršeni*
- Navod o tehničkim stručnjacima ili tehničkim odjelima koji će biti uključeni u ugovor, neovisno o tome pripadaju li oni gospodarskom subjektu, a posebice o osobama odgovornima za kontrolu kvalitete i osobama koje izvođač radova može pozvati da izvedu radove
 - Obrazovne i stručne kvalifikacije izvođača radova i/ili osoba njegova voditeljskog kadra, a posebice osobe ili osoba odgovornih za izvođenje radova
 - Izjava o prosječnom godišnjem broju radnika izvođača radova i broju voditeljskog osoblja u posljednje tri godine
 - Izjava o alatima, uređajima ili tehničkoj opremi koja je izvođaču radova na raspolaganju u svrhu izvršenja ugovora.¹⁵

2.2.3. Jamstva

Osim uvjeta sposobnosti naručitelj od gospodarskih subjekata može tražiti jednu ili više vrsta jamstava:

- *Jamstvo za ozbiljnost ponude* – u slučaju odustajanja ponuditelja od

svoje ponude u roku njezine valjanosti, nedostavljanja ažuriranih popratnih dokumenta, neprihvatanja ispravka računske greške, odbijanja potpisivanja ugovora ili nedostavljanja jamstva za uredno ispunjenje ugovora o nabavi.

- *Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora* – za slučaj povrede određenih ugovornih obveza
- *Jamstvo za pretplatu/povrat avansa* – jamstvo za slučaj povrata pretplate (kod povrata avansa, obročnog plaćanja ili isplata po planu)
- *Jamstvo za otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku* – u slučaju da izvršitelj radova u jamstvenom roku ne ispuní obveze otklanjanja nedostataka koje ima po osnovi jamstva ili naknade štete
- *Jamstvo o osiguranju odgovornosti iz djelatnosti* – otklanjanje štete koja može nastati u vezi s obavljanje određene djelatnosti.¹⁶

2.2.4. Opis predmeta nabave i tehničke specifikacije

Zadnji ali ne manje bitan korak u kvalitetnom odabiru izvođača radova je kvalitetno opisivanje predmeta nabave i detaljna tehnička specifikacija.

a) Opis predmeta nabave

Predmet nabave određuje naručitelj pa je bitno da se opiše na jasan, razumljiv

¹⁵ Prikaz Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TEB, Zagreb, svibanj 2012., str. 225.

¹⁶ Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 396.

i neutralan način koji osigurava usporedivost ponuda. Temelj dobrog opisa predmeta nabave je u planiranju i analizama koje omogućuju bolje razumijevanje zahtjeva i otkrivanje alternativnih rješenja. Osobito je važan kod složenih građevinskih radova kada je za opis predmeta potrebno više vremena i stručnosti.

Pri izradi opisa predmeta nabave unose se svi mogući čimbenici povezani s predmetom nabave koji su imali, imaju ili će imati utjecaj na troškove. U opisu predmeta nabave navode se sve druge okolnosti koje su značajne za izvršenje predmeta nabave – mjesto izvršenja, rokovi izvršenja ili način izvršenja. Iz opisa predmeta nabave mora biti prepoznatljiva svrha predmeta nabave. Opis ne smije pogodovati određenom gospodarskom subjektu. Opis predmeta nabave sadrži tehničke specifikacije te se, ako je potrebno, nadopunjava nacrtima, projektnom dokumentacijom, crtežima, modelima, uzorcima i slično.

b) Tehničke specifikacije

Tehničkim specifikacijama utvrđuju se tražene karakteristike radova koje se nabavljaju i naručitelj ih je obavezan odrediti u dokumentaciji o nabavi. Tehničke specifikacije moraju svim gospodarskim subjektima omogućiti jednak pristup postupku i ne smiju imati učinak stvaranja neopravdanih prepreka za otvaranje nabave tržišnom natjecanju.

Karakteristike u tehničkoj specifikaciji mogu se odnositi na određen proces ili izvedbu traženih radova, pod uvjetom da su povezani s predmetom nabave i razmjerni njegovoj vrijednosti i ciljevima.

Tehničke specifikacije ne smiju upućivati na određenu marku ili izvor, ili određeni proces s obilježjima proizvoda ili usluga koje pruža određeni gospodarski subjekt, ili na zaštitne znakove, patente, tipove ili određeno podrijetlo ili proizvodnju ako bi to imalo učinak pogodovanja ili isključenja određenih gospodarskih subjekata ili proizvoda, osim ako je to opravdano predmetom nabave. Upućivanje je iznimno dopušteno ako se predmet nabave ne može dovoljno precizno i razumljivo opisati, pri čemu takva uputa mora biti popraćena izrazom „ili jednakovrijedno“. U tom slučaju, naručitelj je obavezan u dokumentaciji o nabavi navesti kriterije mjerodavne za ocjenu jednakovrijednosti predmeta nabave.¹⁷

3. Za kraj

Na početku teksta napomenuto je da se osobe koje nisu obveznici primjene Zakona o javnoj nabavi trebaju za nabavu i sklapanje ugovora građevinskih radova pridržavati odredbi Aneksa 2. Uputa za prijavitelje. Iz odredbi navedenih u Aneksu vidljivo je da se pridržava osnovnih načela javne nabave ali i osnovnih odredbi za provođenje postupka – i tu priča staje. Kroz ovih nekoliko stranica prikazani su i pojašnjeni, na jednom mjestu, elementi dokumentacije o nabavi koji trebaju pomoći prijaviteljima/naručiteljima građevinskih radova energetske obnove da dođu do kvalitetnih izvođača radova a nisu objašnjeni odredbama Aneksa 2.



¹⁷ Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 391. – 394.

MODERNA NABAVA – ELEKTRONIČKA DRAŽBA

1. Uvod

Elektronička dražba je elektronički proces provedbe dijela postupka koji se ponavlja, u kojem se predstavljaju nove cijene, izmijenjene na niže, ili nove vrijednosti određenih elemenata te koji omogućuje rangiranje ponuda pomoću automatskih metoda ocjene, a odvija se nakon početne potpune ocjene ponuda. Elektronički sustav za odvijanje elektroničke dražbe je software (program) za postupak nabave, koji će naručitelji i gospodarski subjekti na tržištu, moći u cijelosti pratiti na internetu i aktivno sudjelovati u svakom postupku odvijanja tog programa – na način da nude nove cijene ili nove vrijednosti.

U javnoj nabavi (i nabavi koja ne podliježe Zakonu o javnoj nabavi) govori se o obrnutoj elektroničkoj dražbi koja ponuditeljima omogućuje predstavljanje novih cijena, i to izmjenom na niže, u odnosu na klasičnu dražbu kojom se ističe veća cijena. Elektroničku dražbu mogu provoditi sve vrste naručitelja (javni, sektorski i oni koji nisu obveznici Zakona o javnoj nabavi) te ona nije zasebni postupak, već dio otvorenog ili ograničenog postupka, natjecateljskog postupka uz pregovore i dr. Određeni ugovori o javnoj nabavi usluga ili radova predmet kojih je intelektualni rad, poput projektiranja, a koji se ne mogu rangirati pomoću automatskih metoda ocjene, ne mogu biti predmetom elektroničke dražbe.¹

2. Priprema elektroničke dražbe

Naručitelji koji namjeravaju provesti elektroničku dražbu obvezni su to navesti u pozivu za nadmetanje te u dokumentaciji o nabavi. Podaci koji bi trebali biti sadržani u dokumentaciji o nabavi (minimalni) su sljedeći:

- Značajke, čija vrijednost će biti predmet elektroničke dražbe, pod uvjetom da se takve značajke mogu kvantitativno odrediti i izraziti u brojevima ili postocima
- Bilo koja ograničenja vrijednosti koje se mogu podnijeti, s obzirom na to da proizlaze iz specifikacija koje se odnose na predmet ugovora
- Podatke koji će se staviti na raspolaganje ponuditeljima tijekom elektroničke dražbe i, prema potrebi, kada će im oni biti stavljeni na raspolaganje
- Odgovarajuće informacije o procesu elektroničke dražbe
- Uvjete pod kojima će se ponuditelji moći natjecati te posebno minimalne razlike koje će se, prema potrebi, tražiti tijekom natjecanja
- Odgovarajuće podatke koji se odnose na elektroničku opremu koja će se koristiti te rješenja i tehničke specifikacije za spajanje².

¹ Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 112.

² Zakon o javnoj nabavi – ZJN 2016, Prilog VI. Sadržaj dokumentacije o nabavi u vezi s elektroničkom dražbom

3. Provedba elektroničke dražbe

Elektronička dražba temelji se na jednom od sljedeći elemenata:

- Isključivo na cijenama ako se ugovor dodjeljuje samo na temelju cijene
- Ili na cijenama ili na novim vrijednostima značajki ponuda navedenim u dokumentaciji o nabavi, ako se ugovor dodjeljuje na temelju najboljeg omjera između cijene i kvalitete ili na temelju najnižeg troška primjenom pristupa isplativosti

Obično se elektronička dražba održava isključivo putem interneta. Elektronička dražba je u potpunosti transparentan postupak. Naručitelji su obvezni istodobno, elektroničkim sredstvima komunikacije, pozvati sve ponuditelje na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, koristeći na određeni datum i u određeno vrijeme poveznice u skladu s uputama navedenim u pozivu. Dakle, elektroničkoj dražbi je moguće pristupiti isključivo po pozivu naručitelja.

Elektronička dražba može se provoditi u više uzastopnih faza, a što naručitelj navodi u dokumentaciji o nabavi. Elektronička dražba ne smije započeti prije isteka dva radna dana od dana slanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi, u kojem je obavezan priložiti rezultat pune početne ocjene relevantne ponude pojedinog ponuditelja.

Poziv sadržava matematičku formulu koja se koristi u elektroničkoj dražbi kako bi se odredile automatske promjene u rangiranju na osnovi ponuđenih novih cijena ili novih vrijednosti.

Matematička formula sadržava ponder svih kriterija ekonomski najpovoljnije ponude utvrđenih u pozivu za nadmetanje ili dokumentaciji o nabavi, osim ako je cijena jedini kriterij, pri čemu se svi rasponi unaprijed svode na određenu vrijednost, a u slučaju dopuštenosti podnošenja varijanti ponude, za svaku varijantu određuje se zasebna matematička formula.

Tijekom dražbe svaki ponuditelj mora biti na vrijeme obaviješten o svom trenutnom položaju na ljestvici, kako bi imao priliku za nadmetanje s konkurencijom. Naručitelj može objaviti i druge informacije, osim svih cijene (ili drugih karakteristika) koje se trenutno nude i broj ponuditelja koji još uvijek sudjeluju u toj fazi dražbe i postupku nabave. Identitet ponuditelja se ne smije otkriti tijekom bilo koje od faza elektroničke dražbe.

Zaprimanje i otvaranje elektronički dostavljenih ponuda, kao i onih u papirnatom obliku potrebno je propisno evidentirati. Prilikom otvaranja elektronički dostavljenih ponuda utvrđuje se vjerodostojnost ponude verificiranjem naprednog elektroničkog potpisa. Nakon uspješne verifikacije naprednog elektroničkog potpisa u ponudu se ugrađuje vremenska oznaka otvaranja ponude. Ponude pristigle nakon isteka roka za dostavu ponuda ne otvaraju se i vode se kao zakašnjelo pristigle ponude, kao i u „tradicionalnim“ postupcima nabave.

4. Završetak elektroničke dražbe

Naručitelj je obavezan završiti elektroničku dražbu na jedan od sljedećih načina:

1. *U prethodno određenom vremenskom trenutku (datum i vrijeme)*
2. *Kada više nema dostavljeni novih cijena ili novih vrijednosti koje ispunjavaju uvjete koji se odnose na minimalne razlike, pod uvjetom da je proteklo prethodno određeno vrijeme koje mora proteći nakon zaprimanja posljednje ponude prije nego što će se završiti elektronička dražba*
3. *Ako su provedene sve faze elektroničke dražbe.*

Nakon završetka elektroničke dražbe naručitelj bez odgode objavljuje naziv i rang svih ponuditelja koji su sudjelovali u dražbi te na temelju kriterija za odabir ponude i rezultata elektroničke dražbe dodjeljuje ugovor o nabavi. Ako se elektronička dražba iz bilo kojeg razloga prekine prije završetka na jedan od propisanih načina, naručitelj je obavezan bez odgode o tome obavijestiti sve sudionike te može provesti novu elektroničku dražbu ili poništiti postupak javne nabave, ako postoje razlozi za poništenje³.

Ugovor se sklapa s ponuditeljem čija ponuda, nakon izmjena koje su uvedene tijekom dražbe, bude ocijenjena kao najpovoljnija na osnovi matematičke formule navedene u dokumentaciji o nabavi.

5. Prednosti provođenja nabave elektroničkom dražbom

Prednosti elektroničke dražbe su znatna financijska ušteda, na strani naručitelja, ali i

ponuditelja. Dolazi do uštede vremena pri komunikaciji naručitelja i ponuditelja, kao i brže komunikacije unutar samih organizacijskih struktura naručitelja.

Kao prednost elektroničke dražbe mora se navesti velika transparentnost jer su svi podaci koji se odnose na postupak u svakom trenutku javno prikazani, a mjerljivi kriteriji omogućavaju automatsko ocjenjivanje ponuda bez ljudskog sudjelovanja u evaluaciji ponuda te prikaz najpovoljnijeg ponuditelja za cijelo vrijeme trajanja dražbe.

Ostvaruje se maksimalna tržišna utakmica, jer gospodarski subjekti, čak i iz drugih država članica mogu lakše sudjelovati u postupku koji se provodi elektroničkim sredstvima, nego u tradicionalnim postupcima javne nabave.⁴



³Prikaz novog Zakona o javnoj nabavi, grupa autora, TIM4PIN, Zagreb, veljača 2017., str. 115.

⁴Sustav i praksa javne nabave, skupina autora, Računovodstvo i financije – Riznica, Zagreb, 2010. g., str. 221.-223.