

Dr. sc. Armando DEMARK, docent
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
ademark@uniri.hr

Martina TIČIĆ, univ. mag. iur., asistentica
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci
mticic@uniri.hr

UDK 349.442(497.5)(094)
347.238(4)

Izvorni znanstven rad
Rad stigao: 1. svibnja 2025.
Rad prihvaćen: 4. lipnja 2025.

NOVO PRAVNO UREĐENJE POPRAVAKA U ZGRADAMA U REPUBLICI HRVATSKOJ: TEORIJSKI I PRAKTIČNI IZAZOVI

Sažetak: Rad istražuje pravno uređenje hitnih i nužnih popravaka u zgradama u hrvatskom pravnom sustavu, s posebnim naglaskom na recentne zakonodavne promjene. U prvom dijelu rada analiziraju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje su do nedavno predstavljale primarni pravni okvir za upravljanje i održavanje zgrada, uključujući provedbu hitnih i nužnih popravaka. Potom se detaljnije razmatraju novosti koje donosi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025., a koji sustavno uređuje ovo područje, jasnije definira pojmove hitnih i nužnih popravaka te precizira obveze i odgovornosti svih dionika. U drugom dijelu rada vrši se poredbenopravna analiza uređenja predmetnog područja u odabranim europskim zemljama – Njemačkoj, Nizozemskoj, Italiji i Poljskoj – s naglaskom na njihove specifične modele i rješenja. U zaključnom dijelu rada identificiraju se primjeri dobre prakse iz analiziranih zemalja te se razmatra mogućnost njihove implementacije u hrvatski pravni sustav, uzimajući u obzir domaće specifičnosti i potrebe. Rad nastoji pružiti uvid u pravnu prirodu hitnih i nužnih popravaka kao i praktične aspekte njihove provedbe, a sve s ciljem unaprjeđenja efikasnosti održavanja zgrada u Republici Hrvatskoj.

Ključne riječi: hitni popravci, nužni popravci, održavanje zgrada, upravljanje zgrada, upravitelj

1. Uvod

Etažni vlasnici, odnosno suvlasnici nekretnine na čijim je suvlasničkim dijelovima uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine imaju, pored ovlasti i dužnosti glede tog dijela nekretnine, određene ovlasti i dužnosti glede cijele nekretnine.¹ Potonje dužnosti podrazumijevaju obvezu suvlasnika da sudjeluju u upravljanju nekretninom, da odrede osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja te da osnuju zajedničku pričuvu.² Upravljanje nekretninom predstavlja temeljnu dužnost, ali i temeljnu ovlast svih suvlasnika, budući da ona obuhvaća i sve ostale dužnosti u vezi s cijelom nekretninom.³ Jedna od navedenih dužnosti svakako je adekvatno i kontinui-

¹ U ovom radu primarnu pozornost posvećujemo popravcima na zajedničkim dijelovima nekretnine. O izvršavanju suvlasničkih ovlasti i dužnosti na posebnim dijelovima nekretnine, detaljnije vidi u: Belaj, Vlado, Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 27, br. 1 (2006.), str. 345-370.

² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, dalje: ZV, čl. 85. st. 2.

³ Gavella, Nikola et al., Stvarno pravo, Svezak prvi, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 779.

rano održavanje nekretnine, koje je danas podrobnije uređeno Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada⁴ koji je u Republici Hrvatskoj stupio na snagu 1. siječnja 2025. godine. U prijedlogu ZUOZ-a istaknuto je kako se dotadašnja zakonodavna aktivnost tek usputno dotaknula pitanja upravljanja i održavanja zgrada, unatoč njegovoj suštinskoj važnosti za ostvarivanje ciljeva kvalitetnog stanovanja, zaštite zdravlja i života građana. Navedeno je rezultiralo neučinkovitim upravljanjem zgradama, a što je dovelo do daljnjih posljedica, u prvom redu, do otežanog i onemogućenog ispunjavanja obveza vlasnika zgrada na njihovom održavanju, što može ugroziti zdravlje i živote korisnika prostora u zgradama te prolaznika. Stoga je bilo nužno donijeti posebni propis u svrhu popunjavanja postojećih pravnih praznina te unaprijeđenja upravljanja i održavanja zgrada, bez da se pritom bitnije izmijeni sadržaj međuvlasničkih odnosa kako su uređeni ZV-om.⁵

Odredbe ZUOZ-a posljedično predstavljaju značajno proširenje postojećeg pravnog uređenja upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.⁶ Pojedine od istaknutih novina koje je navedeni propis donio te koje su do sada bile najčešćim predmetom stručnih i javnih rasprava svakako su ustanovljavanje zajednice suvlasnika kao pravnog subjekta⁷ te regulacija upravljanja zgradama, kao i pitanja kratkoročnog najma te najma za veći broj osoba u zgradama.⁸ Međutim, pitanje redovitog i izvanrednog održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kontekstu donošenja spomenutog posebnog pravnog uređenja do sada nije bilo predmetom značajnijih rasprava u pravnoj znanosti, unatoč činjenici što su ZUOZ-om u značajnoj mjeri detaljizirane relevantne odredbe ZV-a. S obzirom da sveobuhvatna analiza pitanja održavanja zgrada prelazi okvire jednoga rada, predmet ovog rada ograničili smo na pravnoznastvenu analizu hitnih i nužnih popravaka u zgradama kao oblicima izvanrednog održavanja zgrada. U prvom dijelu rada analizirat će se dosadašnje zakonske odredbe kojima su popravci bili uređeni, a potom će se analizirati uređenje hitnih i nužnih popravaka *de lege lata*. Uz raspravu o možebitnoj učinkovitosti novog pravnog uređenja popravaka u hrvatskom pravu, te uz usporedbu hrvatskog pravnog uređenja u poredbenopravnom kontekstu, u radu se iznose *de lege ferenda* prijedlozi za daljnje unaprijeđenje hrvatskog sustava.

2. Pravno uređenje hitnih i nužnih popravaka zgrada prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stupio je na snagu 1997. godine te je njegovim čl. 384. propisana obveza suvlasnika da, između ostalog, sklope međuvlasnič-

⁴ NN br. 152/24, dalje: ZUOZ.

⁵ Vlada Republike Hrvatske, Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zagreb, 2024., dostupno na: https://www.sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2024-10-05/110201/PZ_49.pdf (posjećeno 23.4.2025.), dalje: Prijedlog ZUOZ-a, str. 1-2.

⁶ Prema čl. 3. ZUOZ-a, na pitanja koja nisu uređena tim propisom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ZV-a te odredbe zakona kojima se uređuju pitanja prostornog uređenja i gradnje.

⁷ ZUOZ, čl. 7. st. 1. i 2. te čl. 8. st. 1. Vidi i: Matuško Antičić, Ljiljana, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – pravna zajednica suvlasnika, Informator, br. 6874, 2/2025., str. 9-14.

⁸ O navedenom više vidi u: Matuško Antičić, Ljiljana, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – upravljanje zgradama, kratkoročni najam i najam za veći broj osoba, Informator, br. 6873, 2/2025., str. 11-15.

ki ugovor u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine te ugovor s upraviteljem kojim upravitelju povjeravaju poslove upravljanja nekretninom u roku od dvanaest mjeseci od stupanja ZV-a na snagu.⁹ Cijelom nekretninom na kojoj je osnovano vlasništvo određenog posebnog dijela, suvlasnici upravljaju prema općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari te su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu upravitelja te osnovati zajedničku pričuvu.¹⁰ U pogledu popravaka, čl. 41. st. 1. ZV-a veće popravke izričito kvalificira kao izvanredne poslove, odnosno poslove koji premašuju okvir redovitog upravljanja, za poduzimanje kojih je potrebna suglasnost svih suvlasnika.¹¹ Istovremeno, u Glavi 3. devetog dijela ZV-a (čl. 374.-387.) nalaze se odredbe koje obuhvaćaju i specifičnosti u vezi hitnih i nužnih popravaka u slučajevima u kojima suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom. Cilj navedenih odredbi bio je premostiti probleme uslijed prelaska na novo uređenje etažnog vlasništva koje je od suvlasnika zahtijevalo znatno aktivniju i odgovorniju ulogu.¹²

Hitni popravci ZV-om su definirani kao radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi, kao i veća oštećenja nekretnine.¹³ Uredba o održavanju zgrada konkretizirala je pojam hitnih popravaka, propisujući kako se pod istima smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju: kvarova na plinskim instalacijama, kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu, puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije (radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica), kvarova na električnoj instalaciji, znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala, prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,¹⁴ narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade, kvarova na dizalu te otpadanja dijelova pročelja.¹⁵ Suvlasnici zgrade dužni su održavati nekretninu te troškove za održavanje snose razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije

⁹ ZV, čl. 384. Člankom 385. stavkom 1. ZV-a propisana je obveza jedinice lokalne samouprave da odrede fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove upravljanja nekretninom (prinudni upravitelj), upravljanje kojom nisu osigurali suvlasnici u roku od dvanaest mjeseci od stupanja na snagu ZV-a.

¹⁰ ZV, čl. 85. st. 1. i 2.

¹¹ ZV, čl. 41. st. 1. Istovremeno, čl. 87. st. 1. ZV-a propisuje kako je, osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban pristanak svih suvlasnika.

¹² Josipović, Tatjana, Prisilno postavljanje upravitelja – DVA su paralelna sustava, dostupno na: <https://www.zgradonacelnik.hr/komentari-i-misljenja/prisilno-postavljanje-upravitelja-dva-su-paralelna-sustava/797> (posjećeno 28.4.2025.)

¹³ ZV, čl. 382. st. 2.

¹⁴ U jednoj odluci primjećujemo stajalište prema kojem je popravak krovišta koje prokišnjava treba smatrati hitnim popravkom te u situaciji u kojoj jedan suvlasnik popravi takav krov bez suglasnosti drugih suvlasnika, ima pravo na naknadu nužnih i korisnih izdataka prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23) o poslovodstvu bez naloga. Navedeno prema: Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, posl. br. GŽ-398/2019-2 od 7. travnja 2020. Istovremeno, moguće je da popravak krova koji prokišnjava bude okarakteriziran i kao nužni popravak. Vidi: Županijski sud u Zadru, posl. br. GŽ-477/17-2 od 23. siječnja 2018.

¹⁵ NN br. 64/97, dalje: Uredba. Uredba je podzakonski propis kojeg je Vlada Republike Hrvatske donijela temeljem čl. 387. st. 1. ZV-a, a prema kojem je, između ostalog, Vlada Republike Hrvatske bila dužna posebnom uredbom urediti vrste i način otklanjanja hitnih i nužnih popravaka.

određeno.¹⁶ U tu su svrhu suvlasnici dužni novčano doprinositi zajedničkoj pričuvi kao namjenski vezanoj zajedničkoj imovini suvlasnika, namijenjenoj za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine.¹⁷ Međutim, u slučaju da suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom, odnosno zapuste dužnost doprinošenja zajedničkoj pričuvi, prema izričitoj odredbi ZV-a jedinica lokalne samouprave te jedinica područne (regionalne) samouprave određuje fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravaka na toj nekretnini.¹⁸ U literaturi je zastupljeno stajalište kako navedenu osobu ne treba smatrati upraviteljem, odnosno kako se ista primjenjuje i u slučaju postojanja upravitelja, ali nakon što se ispostavilo da popravke neće biti moguće izvršiti u suradnji s postojećim upraviteljem i suvlasnicima, naročito zbog neispunjenja njihove obveze uplaćivanja sredstava u zajedničku pričuvu.¹⁹ Stoga su suvlasnici u navedenoj situaciji bili dužni platiti troškove osobi koja je obavila hitne popravke, u roku od osam dana od dana kada ih ta osoba pisano obavijesti o iznosu dugovanja.²⁰ Dakle, može se zaključiti kako je prema normativnom okviru iz ZV-a i Uredbe intervencija jedinice lokalne, odnosno područne samouprave sekundarni oblik sprječavanja posljedica za život i zdravlje ljudi, koji se primjenjuje tek u slučaju da upravitelj²¹ ili suvlasnici nisu samoinicijativno popravili dio zgrade od kojeg potječe opasnost.

S druge strane, nužni popravci nisu eksplicitno definirani ZV-om poput hitnih popravaka, već je općenitom odredbom čl. 383. st. 1. ZV-a propisano kako će građevinski inspektor narediti upravitelju nekretnine, odnosno suvlasnicima ako nemaju upravitelja, izvršenje nužnih popravaka kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.²² Upravo je iz potonjeg dijela spomenute odredbe pravna teorija kao definiciju nužnih popravaka prihvatila radove koje je potrebno učiniti radi postizanja navedene svrhe.²³ Kao i kod hitnih popravaka, Uredbom je primjerično navedeno da se nužnim popravcima smatra poduzimanje radova radi: sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala, sanacije ravnih i kosih krovova, sanacije klizišta, zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.), popravka pročelja

¹⁶ ZV, čl. 89. st. 1. Suvlasnici prema stavku 3. istog članka mogu odrediti različiti ključ raspodjele troškova odlukom većine suvlasničkih dijelova kada je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu podjednako korisni svim suvlasnicima (poput dizala), odnosno suglasnom pisanom odlukom svih suvlasnika glede ostalih troškova za održavanje.

¹⁷ ZV, čl. 90. st. 1. i 2.

¹⁸ ZV, čl. 382. st. 1.

¹⁹ Gavella, N. et al., op. cit., str. 787.

²⁰ ZV, čl. 382. st. 3. Račun o obavljenom hitnom popravku vjerodostojna je isprava u ovršnom postupku prema st. 4. navedene odredbe, dok prema st. 5., pravna osoba koja je hitne popravke obavila ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravaka, u svrhu osiguravanja naplate nepodmirenih iznosa.

²¹ Prema čl. 5. st. 2. Uredbe, upravitelj ima ovlast obavljanja hitnih popravaka i na posebnom dijelu zgrade ako iste nije obavio vlasnik toga dijela, a od navedenog dijela prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. Također, st. 4. istog članka propisana je i obveza upravitelja da odmah ili u najkraćem mogućem roku poduzme hitne popravke kada utvrdi potrebu njihovog obavljanja.

²² ZV, čl. 383. st. 1.

²³ Gavella, N. et al., op. cit., str. 788.

zgrade te izolacije zidova, podova i temelja zgrade.²⁴ Temeljna diferencijacija između hitnih i nužnih popravaka očituje se u iznenadnosti oštećenja te posebice potrebnoj brzini za njihovo izvršenje;²⁵ dok je kod hitnih popravaka u pravilu potrebno djelovati odmah, potreba za nužnim popravcima ne javlja se nenadano, a najčešće neće biti potrebno ni pristupanje nužnim popravcima bez odgađanja.²⁶ Također, hitne popravke, koje izvodi treća osoba, naređivala je jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, dok je nužne popravke, koje izvodi upravitelj ili sami suvlasnici, naređivao građevinski inspektor.²⁷

3. Pravno uređenje hitnih i nužnih popravaka zgrada prema Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada

3.1. Hitni popravci

Člankom 25. st. 1. ZUOZ-a proširena je definicija hitnih popravaka u odnosu na ZV te je istim propisano kako je hitni popravak *“...aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.”*²⁸ Moguće je odmah primijetiti kako u odnosu na dosadašnje uređenje koje je obuhvaćalo sprječavanje posljedica negativnih isključivo za ljude te veća oštećenja same zgrade, hitni popravci sada izričito uključuju i otklanjanje uzroka opasnosti za oštećenje stvari izvan zgrade te otklanjanje ugroženosti osnovnih životnih uvjeta. Također, nastavno na prethodno spomenute značajke u vezi potrebe za žurnim postupanjem koja predstavlja temeljnu odrednicu razlikovanja hitnih od nužnih popravaka, ZUOZ sada izričitom odredbom propisuje kako hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.²⁹ Nadalje, ZUOZ je u članku 25. stavku 3., pri navođenju radova koji se smatraju hitnim popravcima u bitnome preuzeo izričaj iz Uredbe. Ipak, postoje i određene razlike u odnosu na odredbe Uredbe, a riječ je o: prvo, izričitom uključivanju elektroničkih komunikacija i videonadzora kao kvarova na električnoj instalaciji. Drugo, nenavođenju pridjeva “značajnih” kod oštećenja dimnjaka, dimovodnih kanala³⁰ i krova. Treće, propisivanju kvarova, pored dizala, i na podiznoj platformi ili rampi. Četvrto, propisivanju kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara kao novom uzroku opasnosti koji iziskuje hitni popravak te

²⁴ Uredba, čl. 6.

²⁵ U slučaju spora oko potrebe izvršenja pojedinih popravaka te naknade troškova tih popravaka, karakterizaciju popravka kao hitnog ili nužnog sud može utvrditi pomoću vještačenja. Vidi: Županijski sud u Splitu, posl. br. Gž-1792/2023-3 od 26. rujna 2023.

²⁶ Gavella, N. et al., op. cit., str. 788.

²⁷ Belaj, Vlado, Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 21, br. 1 (2000.), str. 191-217., str. 215. Detaljnije o sudskim tumačenjima ovlasti građevinskog inspektora da prema Zakonu o građevinskoj inspekciji (NN br. 153/13, 115/18, 145/24) naredi nužne popravke vidi u: Visoki upravni sud Republike Hrvatske, posl. br. Usž-357/19-3 od 23. siječnja 2020.

²⁸ ZUOZ, čl. 25. st. 1.

²⁹ ZUOZ, čl. 25. st. 2.

³⁰ S navedenim u vezi, u sudskoj praksi vezanoj za uređenje popravaka prema ZV-u i Uredbi, moguće je zamijetiti stajalište kako se sanacija dimovodnog kanala treba smatrati hitnim popravkom zajedničkog dijela zgrade, koji se namiruje iz sredstava zajedničke pričuve. Vidi: Županijski sud u Varaždinu, posl. br. Gž-2122/15-6 od 24. veljače 2016.

peto, otpadanju limarije i crjepova, u odnosu na Uredbu koja je u relevantnom dijelu kao uzrok predviđala samo otpadanje dijelova pročelja.³¹ Zanimljivo je za primijetiti razliku u izričaju između Uredbe, koja je propisivala da se hitni popravci izvršavaju *“naročito u slučaju”* navedenih kvarova i oštećenja, dok ZUOZ propisuje da se isti poduzimaju *“u slučaju”*, što upućuje na zaključak da je, naspram Uredbe koja je primjerično predviđala uzroke koji zahtijevaju hitne popravke, prema sadašnjem uređenju riječ o taksativnom navođenju takvih uzroka.

Obveza poduzimanja hitnih popravaka u prvom redu pripada upravitelju zgrade, temeljem izričite odredbe čl. 52. st. 1. t. 5. i 6. ZUOZ-a, prema kojima upravitelj zgrade ima obvezu osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata te osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste.³² Ukoliko upravitelj koji je pravna osoba propusti osigurati hitan popravak u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, prekršajno je odgovoran i to novčanom kaznom u iznosu od 700,00 do 5500,00 eura.³³ Za očekivati je da će adekvatna primjena predmetnih odredbi u praksi biti zahtjevna iz više razloga. Prvo, prethodno spomenute obveze upravitelj može ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja ih također ispunjava.³⁴ Upravitelj neće nužno uvijek biti u prilici samostalno izvoditi radove koji predstavljaju hitne popravke, stoga će za poduzimanje istih potencijalno morati angažirati drugog izvođača. Na dostupnost i vrijeme u kojem navedeni izvođač može obaviti potrebne popravke upravitelj neće moći utjecati, stoga je izgledno da će iznimka kasnijih poduzimanja hitnih popravaka (čim okolnosti to dopuste) postati pravilo te će se upravitelj na jednostavan način moći osloboditi prekršajne odgovornosti. Navedeni će problem do izražaja potencijalno doći i u situacijama u kojima hitan popravak bude koštao više od 2500,00 eura, s obzirom da je Zakonom propisana obveza upravitelja da u tom slučaju zatraži najmanje tri neovisne i usporedive ponude za radove i druge poslove na održavanju zgrade.³⁵ Za prikupljanje navedenih ponuda neminovno će proteći izvjesno vrijeme te će upravitelj moći tvrditi da je riječ o okolnostima na koje nema utjecaja. Ne bi trebalo

³¹ ZUOZ, čl. 25. st. 3.

³² ZUOZ, čl. 52. st. 1. t. 5. i 6. Suvlasnici su prema čl. 41. st. 1. t. 9. ZUOZ-a obvezni omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, a za nepridržavanje te obveze čl. 58. st. 1. i 2. ZUOZ-a propisana je prekršajna kazna u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 eura za suvlasnike koji su pravne osobe, odnosno 1000,00 do 5500,00 eura za suvlasnike koji su fizičke osobe.

³³ ZUOZ, čl. 57. st. 1. t. 3. Prema stavku 2. navedenog članka, ako je upravitelj zgrade fizička osoba, za navedeni se prekršaj kažnjava novčanom kaznom u iznosu od 350,00 do 2750,00 eura.

³⁴ ZUOZ, čl. 53. st. 1.

³⁵ ZUOZ, čl. 53. st. 2. Ističe se kako ZUOZ ne propisuje prekršajnopravnu sankciju za upravitelja koji prethodno ne zatraži tri ponude za radove na održavanju zgrade čija vrijednost prelazi 2500,00 eura. Također, ZUOZ ne propisuje ni čija je procjena cijene radova mjerodavna za primjenu navedene odredbe. Za neke je hitne popravke, primjerice, potpune poplave u zgradi, moguće zaključiti da se radi o popravcima čija će vrijednost prelaziti taj iznos, međutim smatramo kako će to u više situacija biti puno teže utvrditi po slobodnoj procjeni, odnosno upravitelj će s lakoćom moći tvrditi kako nije postupio prema navedenoj odredbi jer vrijednost radova prema njegovom stajalištu nije prelazila 2500,00 eura, a popravak je bilo potrebno hitno izvršiti. Navedeno shvaćanje ide u prilog tezi da bi bilo korisno izričito propisati iznimku od primjene predmetne odredbe u slučajevima hitnih popravaka.

biti sporno da je intencija zakonodavca bila da obveza prikupljanja triju ponuda postoji samo u situacijama nužnih popravaka, s obzirom na naglasak na potrebi žurnosti obavljanja hitnih popravaka, ali je upravo stoga navedeno ograničenje primjene te odredbe trebalo eksplicitno propisati.

Nadalje, prema čl. 57. st. 3. ZUOZ-a, prije izricanja novčanih kazni propisanih tim člankom, komunalni redar dužan je upravitelju prethodno izreći pisanu opomenu koja nije prekršajnopravna sankcija i dodijeliti mu primjeren rok da uskladi svoje postupanje sa zakonskim odredbama, a kazna će se izreći tek ako upravitelj u dodijeljenom roku ne postupi po zahtjevu komunalnog redara.³⁶ Dakle, čak i ako u konkretnom slučaju ne postoje *prima facie* okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja, bit će mu dodijeljen dodatni primjereni rok za izvršenje popravaka koji su po svojoj prirodi hitni. S obzirom na oba spomenuta razloga, smatramo da bi bilo korisno predvidjeti maksimalan rok koji upravitelj ima za osiguravanje hitnih popravaka, jasno ograničiti obvezu prikupljanja triju neovisnih ponuda na izvršenje nužnih popravaka, odnosno predvidjeti iznimku potrebe prethodnog prikupljanja triju ponuda u slučaju hitnih popravaka, kao i iznimku postojanja obveze prethodnog izricanja kazne od strane komunalnog redara za hitne popravke.

Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika te zajedno s njom, svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.³⁷ Zajednica suvlasnika pravna je osoba koja upravlja zajedničkom imovinom u zgradi, a navedenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade.³⁸ Istovremeno, upravitelj koji je poduzeo hitan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Na prvi se pogled, zbog ustanovljene odgovornosti zajednice suvlasnika te svih suvlasnika za snošenje troškova iz čl. 25. st. 4. ZUOZ-a, predmetno pravilo o pravu upravitelja na naknadu troška može činiti suvišnim, međutim, prema stavku 8. istog članka, propisano je kako upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine radi osiguranja razmjernog dijela naknade navedenog troška, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno Ovršnom zakonu.³⁹ Upravitelj prema čl. 25. st. 8. u vezi sa stavkom 6. ZUOZ-a predmetno zakonsko založno pravo ima i ako je obavio hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripadku ako ih nije obavio vlasnik tog dijela zgrade, a od njih je prijetila opasnost ostalim dijelovima zgrade. U tom je slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan nadoknaditi suvlasnik onog dijela zgrade od kojeg je prijetila opasnost.⁴⁰

³⁶ ZUOZ, čl. 57. st. 3.

³⁷ ZUOZ, čl. 25. st. 4.

³⁸ ZUOZ, čl. 7. st. 1. i 2. Zajednica suvlasnika prema st. 4. istog članka svoja prava, obveze i međusobne odnose uređuje međuvlasničkim ugovorom, dok prema čl. 8. st. 1. i 2. ZUOZ-a pravnu osobnost stječe danom upisa u Registar zajednice suvlasnika, a gubi je brisanjem iz navedenog Registra. Sukladno čl. 8. st. 3. ZUOZ-a, naziv zajednice suvlasnika je „Zgrada“ uz navođenje adrese sjedišta.

³⁹ NN br., 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24, dalje: OZ. Riječ je o iznosu od 5.300,00 eura, s obzirom da će sud, sukladno čl. 80.b st. 1. OZ-a, odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi navedeni iznos. Detaljnije vidi u: Toth, Ivan, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – novosti i izazovi, dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/zakon-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada-novosti-i-izazovi> (posjećeno 25.4.2025.).

⁴⁰ ZUOZ, čl. 25. st. 7.

3.2. Nužni popravci

Za razliku od dosadašnjeg uređenja nužnih popravaka, ZUOZ-om je nužni popravak u čl. 26. st. 1. eksplicitno definiran kao *“...aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.”*⁴¹ Primjećujemo kako je prema novom pravnom uređenju popravaka, jedinu razliku u definiciji hitnog i nužnog popravka predstavlja riječ “trajno” ispred otklanjanja uzroka opasnosti, odnosno ugroženosti kod nužnih popravaka. Dakle, može se zaključiti kako je zakonodavac ovakvim izričajem nastojao kao temeljnu razliku između hitnog i nužnog popravka u prvi plan staviti trajnost uklanjanja tih uzroka, odnosno ugroženosti u slučaju nužnog popravka, što bi, s druge strane, impliciralo da hitni popravci predstavljaju privremeno rješenje. To će najčešće biti slučaj, ali ne mora nužno biti tako, s obzirom da, primjerice, hitan popravak kvara na plinskim instalacijama može imati trajni karakter. Stoga smatramo kako je terminološki spretnije rješenje naglasak staviti na neposrednost uzroka opasnosti, odnosno neposrednost ugroženosti osnovnih životnih uvjeta u zgradi kod hitnih popravaka, dok u slučajevima nužnih popravaka njihovo izvršenje ipak može trpjeti određenu vremensku odgodu.

Nadalje, sadašnjom je definicijom nužnih popravaka njihov potencijalan opseg smanjen u odnosu na prethodno uređenje. Tako se nužnim popravcima smatra poduzimanje radova radi: popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, pročelja zgrade, dimnjaka i dimovodnih kanala; postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade te konačno, sanacije klizišta.⁴² Kao i kod hitnih popravaka, poduzimanje aktivnosti nužnih popravaka upraviteljeva je obveza, u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe.⁴³ Daljnja sličnost očituje se u činjenici što za troškove nužnih popravaka odgovara zajednica suvlasnika te svi suvlasnici razmjerno veličini suvlasničkih dijelova, kao i da upravitelj koji je poduzeo nužan popravak od tih subjekata ima pravo na naknadu, radi osiguranja razmjernog dijela koje ima zakonsko založno pravo na posebnim dijelovima nekretnine.⁴⁴ Izvršenju nužnih popravaka prethodi izrada nalaza stručne osobe upravitelja, koji se sastoji od tehničkog opisa predmeta s ocjenom i fotografijama zatečenog stanja. Potom na navedeni nalaz tj. izvršenje nužnog popravka moraju pristati suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade koja je upisana u zemljišne knjige.⁴⁵ Nastavno na navedeno, s obzirom na odredbu čl. 26. st. 4. ZUOZ-a prema kojem suvlasnici suglasnost iz stavka 3. toga članka daju na temelju prethodno izrađenog nalaza stručne osobe upravitelja, ocjenjujemo nespretnim izričaj stavka 3. istog članka ZUOZ-a prema

⁴¹ ZUOZ, čl. 26. st. 1.

⁴² ZUOZ, čl. 26. st. 2.

⁴³ ZUOZ, čl. 52. st. 1. t. 2. Izrada prijedloga godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, kao i izrada prijedloga višegodišnjeg programa održavanja zgrade, u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te njihova dostava predstavniku suvlasnika do 15. studenog, odnosno 31. prosinca tekuće kalendarske godine, također je obveza upravitelja prema točkama 13. i 14. istog članka.

⁴⁴ ZUOZ, čl. 26. st. 6.-8.

⁴⁵ ZUOZ, čl. 26. st. 3-5.

kojem *“Upravitelj zgrade za nalaz iz stavka 4. ovoga članka i nužan popravak treba imati suglasnost suvlasnika...”*. Kako prema izričitoj formulaciji stavka 4. proizlazi da se nalaz stručne osobe upravitelja izrađuje prije očitovanja volje suvlasnika o potrebi za nužnim popravkom, odredbu stavka 3. trebalo je ograničiti samo na očitovanje volje suvlasnika za nužnim popravkom na temelju nalaza stručne osobe upravitelja, a ne za ili protiv samog nalaza. Odnosno, ako je intencija zakonodavca bila da suvlasnici moraju očitovati svoju volju i u odnosu na izradu nalaza stručne osobe upravitelja i u odnosu na popravak, onda je u stavku 4. trebalo biti precizirano kako se pod suglasnošću u kontekstu navedene odredbe smatra suglasnost za izvršenjem nužnog popravka.

Jedna od bitnih razlika u odnosu na hitne popravke jest što nepoduzimanje nužnih popravaka neće dovesti do upraviteljeve prekršajne odgovornosti, kao što je to slučaj s nepoduzimanjem hitnih popravaka. Naime, ako upravitelj ne poduzme nužni popravak u roku od devedeset dana, nužni popravak može poduzeti jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi zgrada, bilo na temelju nalaza stručne osobe upravitelja ili nalaza stručne osobe jedinice lokalne samouprave na koji je pristao prethodno spomenuti odgovarajući broj suvlasnika. U tom slučaju, jedinica lokalne samouprave stječe ista prava prema zajednici suvlasnika i suvlasnicima koja ima upravitelj u pogledu naknade troškova za poduzimanje nužnih popravaka te zakonskog založnog prava radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška.⁴⁶

4. Poredbenopravna analiza uređenja popravaka zgrada u odabranim državama članicama Europske unije

U svrhu boljeg razumijevanja mogućih pravnih rješenja i identifikacije dobrih praksi, nakon provedene analize novog pravnog uređenja popravaka u zgradama u Republici Hrvatskoj, u preostalom dijelu rada osvrnut ćemo se na poredbenu analizu uređenja održavanja i popravaka u zgradama u četiri europske zemlje: Njemačkoj, Nizozemskoj, Italiji i Poljskoj. Riječ je o državama koje su članice Europske unije, imaju razvijeno zakonodavstvo u području etažnog vlasništva te se mogu promatrati kao potencijalni primjeri dobre prakse u upravljanju stambenim fondom. Također, navedene države razlikuju se ne samo u pravnim tradicijama, već i u institucionalnom pristupu rješavanju pravnih pitanja relevantnih za potrebe ovog rada. Cilj ove usporedbe nije samo deskriptivna analiza, već i evaluacija mogućnosti za prijenos i prilagodbu učinkovitih rješenja u hrvatski kontekst, ali i identifikacija stadija u kojemu se Republika Hrvatska trenutno nalazi naspram drugih zapadnoeuropskih država.

Analiza se fokusira na sljedeće ključne elemente: općeniti pravni okvir za suvlasničke odnose u zgradama, tj. za etažno vlasništvo, propisane nadležnosti i uloge koje pojedini pravni sustavi predviđaju za relevantne subjekte te konkretne odredbe o donošenju odluka kod popravaka u zgradama, kao i pitanje financiranja takvih popravaka. Navedeni pristup omogućuje dublje razumijevanje ne samo normativne strukture, već i funkcionalnosti pojedinih sustava u praksi.

4.1. Njemačko pravo

U Njemačkoj je etažno vlasništvo regulirano kroz Zakon o vlasništvu stanova (*Wohnungseigentumsgesetz - WEG*).⁴⁷ Ovaj zakon je osnovni pravni akt koji uređuje odnose

⁴⁶ ZUOZ, čl. 26. st. 9-11.

⁴⁷ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Zakon o stambenom vlasništvu i trajnom pravu stanovanja), pročišćeni tekst od 12. siječnja 2021. (Savezni službeni

među suvlasnicima u zajedničkom vlasništvu zgrade. Prema članku 1. WEG-a, suvlasnici etažnih jedinica imaju pravo na isključivo vlasništvo (*Sondereigentum*) nad svojim stanovima ili poslovnim prostorima, dok su zajednički prostori, kao što su primjerice hodnici, krov i dvorište, u zajedničkom vlasništvu (*Miteigentumsanteil*) svih suvlasnika.⁴⁸ Zakon također obvezuje suvlasnike na održavanje i obnovu tih zajedničkih prostora, čime se konkretizira i relevantni pravni okvir za izvođenje popravaka.

Prema članku 10. WEG-a, skupština suvlasnika (*Wohnungseigentümergeinschaft*) ima ključnu ulogu u donošenju odluka o održavanju zgrade, uključujući popravke zajedničkih dijelova. Sastanak skupština mora biti održan najmanje jednom godišnje,⁴⁹ a odluke se donose većinom glasova.⁵⁰ Skupštinom predsjedava upravitelj zgrade (*Verwalter*),⁵¹ koji također ima odgovornost za provedbu odluka, uključujući organizaciju popravaka i održavanja, kao i za vođenje financijskog upravljanja zgrade.⁵²

Donošenje odluka o popravcima u zgradama u Njemačkoj je propisano prvenstveno člancima 21. i 22. WEG-a, prema kojima je za manje popravke ili održavanje dovoljna obična većina glasova suvlasnika,⁵³ dok je za odluku o kapitalnim ulaganjima potrebna kvalificirana većina.⁵⁴ Zakon također propisuje obvezu suvlasnika da redovito doprinese u zajednički fond za održavanje (*Erhaltungsrücklage*),⁵⁵ koji se koristi za popravke i obnovu zajedničkih prostorija. Za hitne popravke, poput popravka nužnih infrastrukturnih elemenata, moguće je izvršiti popravke bez prethodnog odobrenja skupštine, a na račun zajedničkog fonda ili putem privremenih dodatnih uloga od suvlasnika. U tom smislu, čl. 21. WEG-a omogućava upravitelju, ali i ostalim suvlasnicima, da donesu odluku o popravcima bez prethodne suglasnosti svih suvlasnika, kako bi se spriječile daljnje štete.⁵⁶ Time je omogućeno hitno djelovanje u situacijama koje zahtijevaju brzu reakciju.

Temeljem svega navedenog, vidljivo je da je novi pravni okvir Republike Hrvatske crpio inspiraciju iz određenih rješenja prisutnih u njemačkom pravnom uređenju, što ne čudi s obzirom na tradicionalni utjecaj njemačkog prava na hrvatski pravni sustav. Osim samog izbora instrumenta za uređenje suvlasničkih odnosa u zgradama, njemački utjecaj vidljiv je i u pogledu postojanja profesionalnog upravitelja, obvezne pričuve i odlučivanja suvlasnika većinom glasova.

4.2. Nizozemsko pravo

Pojam „stanarskih prava“ u Nizozemsku je uveden 1951. godine, budući da se tijekom poslijeratne obnove zemlje javila hitna potreba za donošenjem relevantnog pravnog okvira za zgrade.⁵⁷ Nizozemski zakon opširno regulira korištenje stanarskog prava

list I, str. 34), posljednji put izmijenjen člankom 1. Zakona od 10. listopada 2024. (Savezni službeni list 2024 I, br. 306) (dalje: WEG).

⁴⁸ WEG, čl. 1., st. 2.

⁴⁹ WEG, čl. 24., st. 1.

⁵⁰ WEG, čl. 25., st. 2.

⁵¹ WEG, čl. 24., st. 1.

⁵² WEG, čl. 27. i 28.

⁵³ WEG, čl. 21., st. 3.

⁵⁴ WEG, čl. 22., st. 2.

⁵⁵ WEG, čl. 21., st. 5., t. 4.

⁵⁶ WEG, čl. 21., st. 2.

⁵⁷ Ploeger, Hendrik, Groetelaers, Daniëlle, "Managing multi-owned, mixed-use developments

u okviru Građanskog zakonika (*Burgerlijk Wetboek*), konkretno u Knjizi 5. koja uređuje pitanja stvarnih prava.⁵⁸ Prema Knjizi 5., članku 106. Građanskog zakonika, vlasnik zemljišta ili nositelj prava dugoročnog zakupa ima pravo podijeliti svoje pravo na zemljište i zgradu na njemu u prava na stan.⁵⁹

Jedna od osobitosti nizozemskog pravnog sustava svakako je postojanje udruge suvlasnika koja ima zakonsku obvezu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade – *Vereniging van Eigenaren* (VvE).⁶⁰ VvE je pravna osoba koja ima glavnu odgovornost za donošenje odluka o održavanju zgrade i izvođenju popravaka, a konkretne ovlasti i uređenje djelovanja udruge detaljno su propisane zakonom.⁶¹ Svi etažni vlasnici imaju pravo sudjelovati u radu i odlučivanju skupštine suvlasnika. Odluke se donose natpolovičnom većinom danih glasova, osim ako drukčije nije određeno u međuvlasničkom ugovoru ili pravilima zajednice.⁶² VvE odabire i članove upravnog odbora, koji ne moraju ujedno biti i članovi udruge suvlasnika, tj. suvlasnici.⁶³ Udruga također može, u granicama svojih ovlasti, zastupati suvlasnike stanova na sudu i izvan njega, te osigurava da vlasnici stanova poštuju obveze koje proizlaze iz odredbi zakona i propisa te u tu svrhu može poduzeti pravne radnje protiv njih.⁶⁴

Vidljivo je stoga da se najveća specifičnost nizozemskog pravnog uređenja pitanja popravaka u zgradama ogleda u činjenici da se velik dio konkretnih rješenja, npr. što se smatra hitnim popravkom te kako se odlučuje o popravcima, prepušta odlukama, tj. statutu, same udruge suvlasnika.⁶⁵ Međutim, za sva pitanja bit će relevantna i sudska praksa. Tako je, primjerice, u presudi Kantonskog suda u Rotterdamu iz 2024. godine, sud odredio da suvlasnik koji je samostalno obavio popravke mora podnijeti zahtjev za povrat dijela troškova od udruge suvlasnika. Drugim riječima, u slučaju kada jedan suvlasnik ne dopušta pristup za potrebne popravke, sud može donijeti privremenu mjeru koja omogućuje izvođenje radova.⁶⁶

Nadalje, dodatna posebnost nizozemskog modela ogleda se i u postojanju zakonske obveze izrade dugoročnog plana održavanja (*Meerjarenonderhoudsplan* – MJOP).⁶⁷ MJOP

in The Netherlands”, *International Journal of Law in the Built Environment*, Vol. 6 br. 3, (2014.), str. 272.

⁵⁸ *Burgerlijk Wetboek* (Građanski zakonik) (dalje: BW).

⁵⁹ BW, Knjiga 5., čl. 106., st. 1.

⁶⁰ BW, Knjiga 5., čl. 112., st. 1., t. e. Vidi više u: Vegter, N. (2012). *De vereniging van eigenaars*. Boom Juridische uitgevers.

⁶¹ BW, Knjiga 5., čl. 124.-135.

⁶² BW, Knjiga 5., čl. 127., st. 1.

⁶³ BW, Knjiga 5., čl. 131., st. 2.

⁶⁴ BW, Knjiga 5., čl. 126., st. 5. i 6.

⁶⁵ Kao ogledni primjerak uređenja vidi Modelreglement 2006 - Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006 (Model propisa za podjelu stanarskih prava iz 2006.), 17. siječnja 2006. Drugi ogledni primjerci i korisni dokumenti dostupni su na: Model regulations for the VvE – VvE Belang - VvE Belang.

⁶⁶ Richard P.M. de Laat, “When the VvE does not carry out the maintenance or an owner prevents it from doing so”, *VvERecht.nl*, 11. srpnja 2024, dostupno na: When the VvE does not carry out the maintenance or an owner prevents it from doing so | VvERecht.nl (posjećeno 29.4.2025.)

⁶⁷ Vidi više na: Meerjarenonderhoudsplan VvE | Vereniging Eigen Huis; Blaker, Nancy, Veldekamp, Joran, Duurzaam verenigd – Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, Atlas Research, Amsterdam (2024.); Paradijs, Geerte et al, *De Duurzame VvE - Rapportage eerste fase* (2017.).

je ključan dokument koji pruža uvid u trenutno stanje zgrade te u kojem se planiraju nadolazeći radovi održavanja, kao i ukupni troškovi. Plan se odnosi na zajedničke dijelove zgrade, npr. fasade, krov, dizala, prozorske okvire i zajedničke tehničke instalacije. MJOP omogućuje članovima VvE-a jasan pregled tehničkog stanja zgrade, životnog vijeka pojedinih dijelova i raspoređivanja troškova kroz dulje razdoblje. Svaki VvE je obavezan odvajati sredstva za kapitalno održavanje, a najpouzdaniji način za određivanje potrebne visine pričuve je upravo izrada MJOP-a. U slučaju da VvE ne raspolaže MJOP-om, obavezan je godišnje dodatno izdvajati najmanje 0,5 % procijenjene vrijednosti obnove zgrade.⁶⁸ Ova posebnost nizozemskog pravnog uređenja ukazuje na određeni napredak nizozemskog pravnog sustava u odnosu na hrvatski, budući da je nizozemski sustav usmjeren na dugoročno planiranje i održivost, s naglaskom na visoku razinu fleksibilnosti u odlučivanju.

4.3. Talijansko pravo

U Italiji, etažno vlasništvo regulira talijanski Građanski zakonik (*Codice Civile*),⁶⁹ u člancima 1117. do 1139., koji propisuje prava i obveze suvlasnika, kao i upravljanje zajedničkom imovinom. Zakon određuje da svi suvlasnici imaju pravo na isključivo vlasništvo nad svojim stanovima, dok je pravo svakog etažnog vlasnika na zajedničke dijelove razmjerno vrijednosti nekretnine koja mu pripada.⁷⁰ Takve zajedničke prostorije uključuju hodnike, dvorišta, krovove i druge zajedničke površine.

Suvlasnici u Italiji moraju organizirati skupštinu suvlasnika koja donosi odluke o svim pitanjima koja se tiču zajedničke imovine, uključujući popravke i obnovu.⁷¹ Nadalje, skupština ima odgovornost za imenovanje upravitelja zgrade (*amministratore*), koji je odgovoran za svakodnevno upravljanje zgradom i provedbu odluka.⁷² Skupština također odlučuje o formiranju posebnog fonda za održavanje koji će se koristiti za financiranje izvanrednih popravaka, a u koji suvlasnici uplaćuju sredstva.⁷³ Troškovi koji se odnose na očuvanje i korištenje zajedničkih prostora raspoređuju se među vlasnicima posebnih dijelova razmjerno vrijednosti njihovih suvlasničkih udjela.⁷⁴

Prema članku 1136. *Codice Civile*, skupština se u prvom sazivu sastavlja uz sudjelovanje suvlasnika koji predstavljaju dvije trećine vrijednosti cijele zgrade. Valjane su odluke donesene brojem glasova koji predstavlja većinu prisutnih i najmanje polovicu vrijednosti zgrade. Nakon prvog saziva, skupština se redovito sastaje uz sudjelovanje najmanje jedne trećine suvlasnika, tj. suvlasnika koji predstavljaju najmanje jednu trećinu vrijednosti cijele zgrade.⁷⁵ Odluka je valjana ako je odobri većina prisutnih s brojem glasova koji predstavlja najmanje jednu trećinu vrijednosti zgrade.⁷⁶ Odluke o imenovanju i razrješenju upravitelja, o aktivnim i pasivnim sporovima koji se odnose na pitanja koja prelaze ovlasti samog upravitelja, o rekonstrukciji zgrade ili izvanrednim

⁶⁸ BW, Knjiga 5., čl. 126., st. 2., t. b.

⁶⁹ *Codice Civile*, Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262.

⁷⁰ *Codice civile*, čl. 1118.

⁷¹ *Codice civile*, čl. 1135.

⁷² *Codice civile*, čl. 1130.

⁷³ *Codice civile*, čl. 1135.

⁷⁴ *Codice civile*, čl. 1123.; Van der Merwe, Cornelius (ur.), *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015., str. 205.

⁷⁵ *Codice civile*, čl. 1136.

⁷⁶ *Codice civile*, čl. 1136.

popravicima znatnog opsega, o prestanku aktivnosti koje negativno i značajno utječu na namijenjenu upotrebu zajedničkih prostora, o posebnim inovacijama nabrojanim u čl. 1129., st. 2., videonadzoru te sudjelovanju u posebnim projektima uređenja, uvijek moraju biti odobrene većinom glasova svih prisutnih na skupštini, a koji predstavljaju najmanje polovicu vrijednosti vlasničkih udjela u zgradi. Odluke o općim inovacijama iz čl. 1120. st. 1., o ugradnji sustava za prijem radija i televizije te proizvodnju energije iz obnovljivih izvora, moraju biti donesene s brojem glasova koji predstavlja većinu prisutnih i barem dvije trećine vrijednosti vlasničkih udjela u zgradi.⁷⁷ Posebno je uređeno i pitanje skupih, tj. luksuznih inovacija u zgradama. U tom smislu, ako inovacija podrazumijeva vrlo visok trošak ili ima luksuzni karakter, a sastoji se od radova, postrojenja ili objekata koji se mogu koristiti odvojeno, suvlasnici koji ne žele imati koristi od takve inovacije oslobođeni su bilo kakvog sudjelovanja u troškovima. U slučaju da takvo odvojeno korištenje nije moguće, inovacija nije dopuštena, osim ako većina suvlasnika koja ju je odobrila ili prihvatila ne pristane snositi trošak u cijelosti.⁷⁸

Iako se mogu primijetiti stanovite sličnosti s uređenjem drugih država, talijansko pravno uređenje ističe se po pitanju detaljnije regulacije odlučivanja o pitanjima različitih vrsta popravaka u zgradama. Time pokazuje stanovite sličnosti u odnosu na hrvatski pravni sustav koji posebno detaljno navodi i razgraničava različite vrste (hitnih i nužnih) popravaka u zgradama.

4.4. Poljsko pravo

Pitanje suvlasništva u višestambenim zgradama uređeno je Zakonom o vlasništvu nekretnina iz 1994.⁷⁹ te poljskim Građanskim zakonikom.⁸⁰ Ovi pravni izvori definiraju način upravljanja zajedničkom imovinom, način donošenja odluka i obveze svih uključenih strana. Zakonodavac razdvaja upravljanje u malim i velikim zajednicama, ovisno o broju jedinica, tj. posebnih dijelova nekretnine, te propisuje specifične uvjete za donošenje odluka koje se odnose na svakodnevno održavanje i veće renovacije. U manjim zajednicama, koje broje do sedam jedinica, svakodnevno upravljanje obavljaju sami suvlasnici, dok u većim zajednicama, sa više od sedam jedinica, odgovornost preuzima upravni odbor.⁸¹ U oba slučaja, suvlasnici mogu odlučiti angažirati profesionalnog upravitelja, koji preuzima obvezu upravljanja imovinom.⁸² Upravni odbor ili suvlasnici odgovorni su za donošenje odluka vezanih uz obične poslove održavanja, a ključne odluke donose se prema postotku udjela suvlasnika, ovisno o vrsti zajednice.⁸³

U većim zajednicama, upravni odbor ili upravitelj obavljaju manje popravke, poput popravaka električnih instalacija, vrata, brava ili drugih manjih zahvata, koji ne zahtijevaju posebnu suglasnost vlasnika, već se izvode prema odluci upravnog odbora.⁸⁴ S

⁷⁷ Codice civile, čl. 1136.

⁷⁸ Codice civile, čl. 1121.

⁷⁹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalje: Zakon o vlasništvu nekretnina 1994).

⁸⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalje: Kodeks cywilny).

⁸¹ Europska komisija, JRC Technical Reports, Energy efficiency upgrades in multi-owner residential buildings. Review of governance and legal issues in 7 EU Member States, Luxembourg: Publications Office of the European Union (2018.), str. 25., dostupno na: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC110289> (posjećeno 29.4.2025.)

⁸² Ibid.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Zakon o vlasništvu nekretnina, čl. 21.

druge strane, u manjim zajednicama i manji popravci zahtijevaju suglasnost većine suvlasnika na temelju vrijednosti udjela.⁸⁵ Ukupni troškovi održavanja, uključujući manja i veća oštećenja, izračunavaju se prema proračunu koji odobri zajednica.⁸⁶ Za donošenje odluka o većim radovima, kao što su promjene krovšta, renovacija temelja ili zamjena instalacija, u manjim zajednicama zahtjeva se jednoglasnost suvlasnika,⁸⁷ dok u većim zajednicama dovoljno je da odluku donese većina prema postotku udjela.⁸⁸ Takvi radovi često uključuju značajnije financijske izdatke, pa mogu biti financirani uz pomoć kredita, što može predstavljati prepreku zbog složenosti procedura ili nesuglasica među suvlasnicima. Kao i kod drugih promatranih država, veće renovacije uvijek zahtijevaju pažljivo planiranje i osiguranje financijskih sredstava.

Sve odluke vezane uz upravljanje, održavanje i renovacije zajedničkih dijelova zgrade temelje se na zakonskim odredbama i pravilima koja reguliraju donošenje odluka, ovisno o veličini zajednice. Iako je zakonodavac omogućio određenu fleksibilnost u provedbi tih odluka, ključna prepreka za učinkovitost upravljanja često je postizanje potrebne suglasnosti među suvlasnicima, posebno u slučajevima većih investicija u manjim zajednicama gdje je potrebno postignuti jednoglasnost.

5. Zaključak

Nedvojbeno je kako ZUOZ predstavlja značajan iskorak u pravnom uređenju hitnih i nužnih popravaka u odnosu na dosadašnji režim. Nova zakonska rješenja donose precizniju definiciju hitnih i nužnih popravaka, jasniju raspodjelu ovlasti i dužnosti između zajednice suvlasnika, suvlasnika i upravitelja te učinkovitije mehanizme za njihovu provedbu. Međutim, za temeljitu ocjenu stvarnih učinaka tog propisa, odnosno utvrđivanje hoće li ZUOZ-om uspješno biti prevladani izazovi koji su opterećivali prethodno uređenje, bit će potrebno pričekati određeno vrijeme njegove primjene u praksi. Također, bit će nužno pratiti stajališta sudske prakse koja će svojim tumačenjima značajno oblikovati primjenu zakona u praksi. Već sada su, međutim, uočljivi pojedini aspekti uređenja popravaka u ZUOZ-u koji ostavljaju prostor za poboljšanje, što je detaljnije razmotreno u središnjem dijelu rada gdje su iznijeti prijedlozi unaprjeđenja pojedinih njegovih odredaba.

Na temelju provedene poredbenopravne analize može se zaključiti da pravno uređenje etažnog vlasništva donekle varira među državama. Ipak, sve četiri promatrane države – Njemačka, Nizozemska, Italija i Poljska – dijele zajednički cilj: omogućiti učinkovito upravljanje zajedničkim prostorima i osigurati odgovarajuće financijske mehanizme za njihovo održavanje. Iako svaka država ima svoje specifičnosti u reguliranju suvlasničkih odnosa i odgovornosti vezanih uz održavanje, obnovu i popravke, analiza pokazuje da te razlike nisu znatne, osobito kada je riječ o popravcima. Pritom se kao posebnosti prikazanih državi mogu istaknuti primjerice razlike s obzirom na odabrani instrument za uređenje pitanja suvlasničkih odnosa u zgradama; razlike u širini ovlasti koje su dodijeljene zajednici, tj. udruzi suvlasnika; razlike u definiranju i konkretizaciji vrsta popravaka koji su obuhvaćene relevantnim zakonskim odredbama i slično. Poseb-

⁸⁵ Europska komisija, JRC Technical Reports, Energy efficiency upgrades in multi-owner residential buildings. Review of governance and legal issues in 7 EU Member States, Luxembourg: Publications Office of the European Union (2018.), str. 26.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Kodeks cywilny, čl. 199. i 201.

⁸⁸ Zakon o vlasništvu nekretnina 1994, čl. 23.

nost hrvatskog uređenja popravaka u zgradama u odnosu na ostale promatrane države ogleđa se u tome što ZUOZ pruža jasne definicije „hitnih“ i „nužnih“ popravaka. Iako takva praksa nije uočena u analiziranim pravnim sustavima, navedeno može biti korisno kada su u pitanju suvlasnički odnosi, budući da pruža jasan okvir i razlikovanje među vrstama popravaka koji se mogu pojaviti u zgradama, što omogućuje dosljednu i predvidivu primjenu propisa u praksi.

Iako novi ZUOZ predstavlja značajan korak prema modernizaciji sustava, njegova će se stvarna učinkovitost, kao što je gore spomenuto, pokazati tek kroz provedbu – osobito u pogledu jačanja institucionalnih kapaciteta upravitelja i osiguravanja pravne zaštite suvlasnika. Nakon što se kroz praksu iskristaliziraju potencijalne teškoće u primjeni postojećih pravila, uređenja usporedivih država mogu poslužiti kao vrijedan izvor inspiracije za buduće zakonodavne intervencije.

6. Literatura

6.1. Knjige i članci

Belaj, Vlado, Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 27, br. 1 (2006.), str. 345-370.

Belaj, Vlado, Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 21, br. 1 (2000.), str. 191-217.

Blaker, Nancy, Veldkamp, Joran, Duurzaam verenigd – Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, Atlas Research, Amsterdam (2024.);

Gavella, Nikola et al., Stvarno pravo, Svezak prvi, Narodne novine, Zagreb, 2007.

Matuško Antić, Ljiljana, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – upravljanje zgradama, kratkoročni najam i najam za veći broj osoba, Informator, br. 6873, 2/2025., str. 11-15.

Matuško Antić, Ljiljana, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – pravna zajednica suvlasnika, Informator, br. 6874, 2/2025., str. 9-14.

Paradies, Geerte et al., De Duurzame VvE - Rapportage eerste fase (2017.).

Ploeger, Hendrik, Groetelaers, Daniëlle, "Managing multi-owned, mixed-use developments in The Netherlands", International Journal of Law in the Built Environment, Vol. 6 br. 3, (2014.)

Van der Merwe, Cornelius (ur.), European Condominium Law, Cambridge University Press, Cambridge, 2015.

Vegter, Noortje, De vereniging van eigenaars, Boom Juridische uitgevers, Groningen, 2012.

6.2. Pravni propisi

Burgerlijk Wetboek (Građanski zakonik)

Codice Civile, Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohrecht (Zakon o stambenom vlasništvu i trajnom pravu stanovanja), pročišćeni tekst od 12. siječnja 2021. (Savezni službeni list I, str. 34), posljednji put izmijenjen člankom 1. Zakona od 10. listopada 2024. (Savezni službeni list 2024 I, br. 306)

Ovršni zakon, NN br., 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24

Uredba o održavanju zgrada, NN br. 64/97

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
Zakon o građevinskoj inspekciji, NN br. 153/13, 115/18, 145/24
Zakon o obveznim odnosima, NN br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23
Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, NN br. 152/24
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14

6.3. Sudska praksa

Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, posl. br. Gž-398/2019-2 od 7. travnja 2020.
Županijski sud u Splitu, posl. br. Gž-1792/2023-3 od 26. rujna 2023.
Županijski sud u Zadru, posl. br. Gž-477/17-2 od 23. siječnja 2018.
Visoki upravni sud Republike Hrvatske, posl. br. Usž-357/19-3 od 23. siječnja 2020.
Županijski sud u Varaždinu, posl. br. Gž-2122/15-6 od 24. veljače 2016.

6.4. Izvori s Interneta

Europska komisija, JRC Technical Reports, Energy efficiency upgrades in multi-owner residential buildings. Review of governance and legal issues in 7 EU Member States, Luxembourg: Publications Office of the European Union (2018.), dostupno na: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC110289> (posjećeno 29.4.2025.)

Josipović, Tatjana, Prisilno postavljanje upravitelja – DVA su paralelna sustava, dostupno na: <https://www.zgradonacelnik.hr/komentari-i-misljenja/prisilno-postavljanje-upravitelja-dva-su-paralelna-sustava/797> (posjećeno 28.4.2025.)

Richard P.M. de Laat, “When the VvE does not carry out the maintenance or an owner prevents it from doing so”, VvERecht.nl, 11. srpnja 2024, dostupno na: When the VvE does not carry out the maintenance or an owner prevents it from doing so d VvERecht.nl (posjećeno 29.4.2025.)

Toth, Ivan, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada – novosti i izazovi, dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/zakon-o-upravljanju-i-odrzavanju-zgrada-novosti-i-izazovi> (posjećeno 25.4.2025.)

Vlada Republike Hrvatske, Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zagreb, 2024., dostupno na: https://www.sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2024-10-05/110201/PZ_49.pdf (posjećeno 23.4.2025.)

Armando DEMARK, PhD., Assistant Professor,
Faculty of Law, University of Rijeka
ademark@uniri.hr

Martina TIČIĆ, univ. mag. iur., Assistant,
Faculty of Law, University of Rijeka
mticic@uniri.hr

NEW LEGAL REGULATION OF REPAIRS IN BUILDINGS IN THE REPUBLIC OF CROATIA: THEORETICAL AND PRACTICAL CHALLENGES

Summary: *This paper explores the legal framework of urgent and necessary repairs in buildings within the Croatian legal system, with special emphasis on recent legislative changes. The first part of the paper analyzes the provisions of the Act on Ownership and Other Real Rights, which until recently represented the primary legal framework for the management and maintenance of buildings, including the implementation of urgent and necessary repairs. It then examines in more detail the innovations introduced by the Act on the Management and Maintenance of Buildings, which came into force on January 1, 2025, systematically regulating this area, more clearly defining the concepts of urgent and necessary repairs, and specifying the obligations and responsibilities of all stakeholders. The second part of the paper conducts a comparative legal analysis of this field's regulation in selected European countries – Germany, the Netherlands, Italy, and Poland – highlighting their specific models and solutions. In the concluding section, the paper identifies examples of good practice from the analyzed countries and considers the possibility of their implementation in the Croatian legal system, taking into account domestic specificities and needs. The paper aims to provide insight into the legal nature of urgent and necessary repairs as well as practical aspects of their implementation, all with the goal of improving the efficiency of building maintenance in the Republic of Croatia.*

Keywords: *urgent repairs, necessary repairs, building maintenance, building management, building manager*