

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.