

VILUŠIĆ BOŽO, dipl.iur.,  
sudac Općinskog suda Crikvenica

## MODELI UPRAVLJANJA VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA ( sa obrađenim primjerom iz prakse)

Unusquisque rei suae moderator et arbiter  
Svatko je upravitelj i sudac svojih stvari

U pravnoj periodici pisalo se o upravljanju višestanbenim zgradama ali samo kroz komentare zakonskih propisa. Autor kao upravitelj u svojoj zgradi i to na volonterskoj osnovi, u članku iznosi svoja viđenja i iskustva o upravljanju, jasno, jer je to nezaobilazno, ujedno komentirajući i zakonske propise koji reguliraju tu materiju. Po prvi puta se suočavamo i sa praktičnim primjerom organiziranja i funkcioniranja jedne takve konkretne zgrade.

### I. U V O D N A R A Z M A T R A N J A.

Institucija privatnog vlasništva je istodobno uvjet i sastavni dio individualne slobode. Privatno vlasništvo je svetinja i bez njega nema slobode. Upravo ovakve premise ugrađene su u Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96- sa novelama koje su uslijedile ali nisu bitne za ovaj članak- NN 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01). Ovaj temeljni zakon za područje stvarnog prava donesen je 28.10.1996.god. a stupio je na pravnu snagu 1.01. 1997.godine. Jedno od osnovnih načela instaliranih u ZV-u je suvremeno načelo pravnog jedinstva nekretnine- pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade ( superficies solo cedit) (1), te povezivanje posebnih dijelova zgrade- stanova sa suvlasništvom te zgrade.

Kupnjom posebnog dijela zgrade-stana te otkupom stanova temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ( NN 43/92 i drugi), sve više stambene zgrade ( s više od dva veća ili tri manja stana) pretvorbom su postale zgrade u suvlasništvu vlasnika stanova, zgrade su dobile novog titulara. Za takve, sada privatizirane zgrade, Zakon o vlasništvu...(u daljem tekstu ZV) uveo je temeljite promjene, regulirao je upravljanje zgradama na sasvim nov, suvremeni način, suglasno već stečenim iskustvima zemalja zapadne Evrope. Regulira se uspostava međusobnih odnosa, interakcija tri oblika vlasništva, koji čine prirodnu međupovezanost, i to:1. individualnog vlasništva na poseban dio zgrade-stana,2. zajedničko vlasništvo na zajedničkim dijelovima zgrade i 3.pravo suvlasništva na građevinsku česticu-zemljište koja služi redovnoj uporabi zgrade.

Naprijed citirano individualno vlasništvo na poseban dio višestanbene zgrade-stana( etažno vlasništvo)(2), regulirano je u ZV-u u Glavi 4 trećeg dijela, člancima 66-99. Do stupanja na snagu ZV-a etažno vlasništvo je bilo uređeno Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada(3). Pravna ustanova etažnog vlasništva bila je snažan promotor, omogućila je i pratila ekspanziju ( u pozitivnom smislu te riječi) izgradnju višestanbenih zgrada(4) za sve većim potrebama tržišta. Sve te zgrade su bile u režimu društvenog vlasništva i tek otkupom stanova , kako je naprijed već spomenuto, stanovi su pretvorbom postali privatno vlasništvo, izmijenila se koncepcija vlasništva, sa kolektivističkog na individualno.

## II. PRAVA I OBAVEZE (SU)VLASNIKA-ETAŽNIH VLASNIKA

« Zbog problema koji se javljaju kod izvršavanja vlasničkih ovlasti kaže se da je suvlasništvo majka svađa (communio est mater rixarium). Čim postoji više vlasnika jedne iste stvari pojavljuje se problem upravljanja koji može uzrokovati nesuglasice između vlasnika. Međutim, i pored toga, stanovanje u višestanbenoj zgradi znači, svakako, i prilagođavanje pravilima ponašanja u jednoj specifičnoj zajednici, što u sebi uključuje štovanje prava ostalih vlasnika stanova, te preuzimanje dužnosti» Naime, ZV uvodi obavezu svakog suvlasnika-vlasnika stana, da upravlja svojim vlasništvom i suvlasništvom, da odlučuje o svemu što se tiče zgrade koja je u suvlasništvu, kako to propisano člankom 39 st.1. ZV. ZV nalaže da se suvlasnici zgrade moraju brinuti, oni i nitko drugi, o svom vlasništvu na način da se zgrada može normalno koristiti u graditeljskom i funkcionalnom smislu. Između njih postoji solidarna –aktivna i pasivna obaveza. Ovo tim prije što je napušten, iz ranijeg sistema društvenog vlasništva, sustav solidarnosti, kada su stanbeni fondovi bili bogati zahvaljujući doprinosima svih zaposlenih, pa i onih koji nisu stanovali u stanovima sa stanarskim pravom. Sada suvlasnici imaju bezgraničnu i isključivu vlast nad zgradom i kao sa svojom stvari(5) mogu činiti što ih je volja, naravno, mogu činiti u okviru svega onog što nije protupravno i što ne ugrožava tuđa prava ni zakonska ograničenja(čl.30 ZV).

ZV nalaže određena ponašanja u suvlasničkoj zajednici-višestanbenoj zgradi, koje prvenstveno treba proizaći iz sporazuma suvlasnika, a ako do toga ne dođe tada se manjina treba odlukama većine(Poslovi redovite uprave, Čl.86 ZV-a).

Etažni vlasnici upravljaju zgradama po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvarju, koje su sadržane u člancima 39-45 i 66-99 ZV-a. U njima su uređena pitanja prava na upravljanje, poslovi redovite uprave, izvanredni poslovi, upravitelj, te pravni položaj upravitelja.(6). Sva ta pitanja treba da se uredi međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade-etažnih vlasnika, u smislu odredbe članka 85 st.4 ZV. Ovaj se ugovor ne mora zaključiti, ali u dosadašnjoj praksi on je potpuno zaživio i nezaobilazan je.

## III. ODNOS JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE I ZGRADA

Svakom propisu treba vremena da zaživi u praksi, pa tako i ZV. Međutim, prošlo već 7 godina od dana donošenja ZV-a a da nisu u svemu postignuti očekivani učinci zakona, u materiji o kojoj pišemo. Mnoge višestanbene zgrade u RH su ostale neorganizirane, mnoge nisu ni etažirane, niti je organizirana naplata pričuve. Dosad je osjećaj odgovornosti suvlasnika s osnove suvlasništva nad zgradom bio slab. Zakonodavac je u ZV-u ostavio na volju i svijest suvlasnicima da prepoznaju sami svoj interes i da sami organiziraju upravljanje. I dan danas postoje i stare zgrade a i novoizgrađene zgrade u kojima ni do danas nije zaživjelo upravljanje na način kako je to predviđeno i propisano u ZV. Puno se gradi novih višestanbenih zgrada, prava je ekspanzija u gradnji, ali graditelju i investitoru je bitno da naplati izgrađene stanove a brigu za upravljanje je prepustio suvlasnicima, Ni za graditelje i investitore nema nikakve sankcije što nije organizirao upravljanje zgrade nakon prodaje svih stanova u zgradi koju je gradio.Za takvo kaotično stanje u stanbenom upravljanju ne postoje nikakve sankcije ni u jednom propisu, niti se suvlasnici mogu natjerati na upravljanje, tako da je sve to prepušteno stihiji. Međutim, kako sada stvari stoje u praksi, činjenica

je da suvlasnici nisu shvatili da sve što je zajedničko u zgradi da je ujedno i njihovo. I dan danas postoje zgrade u kojima ni do danas nije zaživjelo upravljanje na način kako je to predviđeno ZV. Naime, ne postoje gradovi u RH u kojima u zapanjujuće velikom broju višestambene zgrade još uvijek nisu organizirale upravljanje. Tako, primjerice, u malom gradu kao što je Grad Crikvenica, koji broji cca 11.000 stanovnika, prema grubim procjenama postoji oko 150-200 višestambenih zgrada u kojima nije organizirano nikakvo upravljanje. Kako je na sceni niska pravna svijest suvlasnika, te kako nisu educirani o svojim pravima i obvezama iz zakona, ostala je još uvijek prisutna psihologija iz prijašnjeg socijalističkog pravnog ustroja, briga države za stanove i zgrade preko stambenog fonda, tako da u praksi stanari-suvlasnici nerado se prihvaćaju obaveza da se brinu o svom vlasništvu i da sada isključivo iz svojih sredstava, pričuve, moraju održavati zgradu. Ostala je i svijest da se mogu izbjeći i obveze, da se zgrada ne održava( zato su nam danas zgrade i gradovi besprizorni, zapušteni ) i da nitko za takvo stanje ne odgovara i da se ništa ne plaća. Inače zgrade koje nisu organizirane prepoznaju se po zapuštenosti, konfliktima etažnih vlasnika i međusobnim sporenjima.

Ni jedinice lokalne samouprave, općine i gradovi, nisu pokazale nikakav interes za višestambene zgrade na svojoj teritoriji, potpuno se pasivno drže. S jedne strane izgovaraju se da prema odredbama ZV nisu nadležne da zadiru u privatne interese jer su sve zgrade u privatnom vlasništvu. S druge strane se pozivaju na to da su prestale važiti odredbe ZV u prelaznom razdoblju (čl.374 386), sa danom 31.12.1998.godine, do kojeg datuma su bile dužne postavljati prinudne upravitelje zgradama. Naše je mišljenje da su takva pravna stajališta neodrživa i da postoji obveza, briga i odgovornost jedinica lokalne samouprave u tom smislu da poduzmu mjere kako bi se sve zgrade organizirale u skladu s zakonom. Ekstenzivnim tumačenjem odredbi ZV u prelaznom razdoblju nedvojbeno proizlazi da su općine i gradovi dužne educirati etažne vlasnike o provođenju propisa koji se odnose na održavanje i upravljanje zgradama. Taj nužan proces i posao, jedinice lokalne samouprave, bilo bi dobro, mogle bi obaviti putem zborova stanara-suvlasnika (7)(ova forma komunikacije je bila ustaljena u ranijem sistemu i pokazala je dobre rezultate u praksi) te bi se suvlasnicima višestambenih zgrada objasnila pravila ponašanja i dale upute kako da stanari postupe po zakonu i ostvare svoj interes. Time bi bila uzdignuta na viši nivo pravna svijest građana o obveznosti propisa i kroz tu formu bi bio uspostavljen kontakt i odnos između jedinica lokalne samouprave i stanara-suvlasnika višestambene zgrade, nastupila bi primjerena suradnja na obostrani interes.

Postoje mišljenja eminentnih pravnika da bi, zbog nekih dvojbenih tumačenja prelaznih odredbi ZV, trebalo pristupiti izmjenama i dopunama ZV u tom smislu da se izrijekom propiše trajna dužnost i obveza jedinica lokalne samouprave da na svojoj teritoriji organizira upravljanje u onim zgradama koje to nisu same učinile, kao i pojačani nadzor nad poslovanjem višestambenim zgradama. Isto tako postoje ideje da se u zakonski tekst unese obveza graditelja zgrade, investitora, koji grade stanove za tržište da, nakon pribavljanja uporabne dozvole za korištenje zgrade, te prodaje stanova, da se propiše njegova dužnost da organizira upravljanje nad zgradom i kao takvu je preda suvlasnicima i životu. Naše je mišljenje da ekstenzivnim tumačenjem ZV, odnosno prelaznih odredbi, ciljnom metodom, da ne postoje pravne praznine i da je općina ili gradovi su odgovorne za upravljanje zgradama jer je to u društvenom interesu. Ispravnim tumačenjem da se zaključiti da odredbe ZV u prijelaznom razdoblju nisu vremenski ograničene. Koji bi bio

smisao i cilj zakona da zakonodavac obvezuje jedinice lokalne samouprave na postupanje i primjenu zakona samo za razdoblje dvanaest mjeseci (čl.384). Stoga članak 385 ZV treba tumačiti kao da postoji trajna obveza jedinica lokalne samouprave da odredi prinudnog upravitelja za svaku zgradu na svojoj teritoriji koja nije organizirala upravljanje. Da su jedinice lokalne samouprave vezane za zgrade, te da su po pravu nadzora dužne da organiziraju upravljanje i vrše kontrolu zakonitosti upravljanjem zgradama, te da vode potrebne evidencije, proizlazi iz članka 7 Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97), kojim je propisano da suvlasnici odnosno upravitelj zgrade (u kojima je već organizirano upravljanje) su dužni dostaviti podatke o stanovima glede vlasništva, površine stana, opremljenosti i položaja stana u zgradi.

Odnos jedinica lokalne samouprave prema višestambenim zgradama na njenoj teritoriji, te uspostava komunikacije, interakcije ima veliko društveno značenje. Naše je mišljenje da jedinice lokalne samouprave kod vođenja socijalne, gospodarske i stambene politike na svojoj teritoriji ne mogu očekivati optimalne rezultate ukoliko ne uspostave upravljanje zgradama. Kako sada stvari stoje u praksi vlada, manje više kaos, što je nedopustivo u civiliziranom društvu. Stoga jedinice lokalne samouprave, zbog takvih propusta, što nemaju evidencije zgrada i stanara, u praksi trpe štetu koja se zove nenaplaćena komunalna naknada, kao prihod proračuna. Jer, svi suvlasnici višestambenih zgrada, prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu, moraju biti i obveznici plaćanja komunalne naknade (8). Radi svog i šireg društvenog interesa jedinice lokalne samouprave trebaju itekako da budu zainteresirane i da uspostave komunikacije sa zgradama i stanarima, a svako odsustvo škodi objema stranama.

#### IV. POSEBNO O UPRAVITELJU.

Etažni vlasnici su dužni po zakonu da odrede osobu koja će obavljati poslove upravitelja, što nije slučaj kod običnog suvlasništva stvari gdje niti ima zakonske obaveze niti ima potrebe određivanja upravitelja. Upravitelj (9) je fizička ili pravna osoba kojoj etažni vlasnici povjeravaju upravljanje zgradom (čl.44 st.1 ZV). Suvlasnici za upravitelja mogu izabrati osobu između sebe, pa čak i više njih iz iste zgrade, koji bi funkciju upravitelja obnašali naplatno ili besplatno (volonterski). Mogu slobodno izabrati upravitelja izvan zgrade, npr. pravnu osobu, tvrtku, registriranu za obavljanje poslova upravljanja.

« U smislu odredbi obveznog prava, a u skladu s člankom 44 st.1. i člankom 45 st.1 ZV-a upravitelj ima prema suvlasnicima (misli se ovdje na etažne vlasnike, pr. V.B.) poziciju opunomoćnika i nalogoprimca. Upravitelj nastupa i kao nalogoprimac, te u smislu čl.749 ZOO-a preuzima na sebe obvezu prema nalogodavcu da za njegov račun poduzme određene poslove, i istovremeno se nalogoprimca ovlašćuje na poduzimanje tih poslova. Upravitelj kao nalogoprimac, u smislu čl.781 ZOO-a dužan je izvršiti nalog prema primljenim uputama, s pažnjom dobrog privrednika odnosno dobrog domaćina, uz dužnu obvezu da ostaje u granicama naloga, te je dužan u svemu paziti na interese nalogodavca i njima se rukovoditi» (10)

Pravni položaj upravitelja uređen je u članku 45, a njegove dužnosti i ovlaštenja sadržane su u članku 93 ZV. U praksi svi odnosi između etažnih vlasnika i upravitelja, reguliraju se međuvlasničkim ugovorom. Ovaj ugovor ne moraju svi suvlasnici potpisati, ali on obvezuje sve, ako ga potpiše natpolovična većina. Ali, ne većina po broju etažnih vlasnika već po vlasničkom udjelu. Kad u zgradi od, primjerice, 1000 m<sup>2</sup>, vlasnici stanova koji ukupno imaju 501 m<sup>2</sup> prihvate i potpišu međuvlasnički

ugovor po ZV se ima smatrati da je isti pravovaljan i obvezuje i one stanaare koji ga nisu potpisali. Ovim temeljnim dokumentom, kojim se utvrđuju svi detalji međusobnog odnosa, određuju se prava i obveze suvlasnika i upravitelja, dužnosti upravitelja i predstavnika zgrade, o zastupanju suvlasnika i zgrade, odredbe o načinu uplaćivanja pričuve u fond pričuve, dužnost i ovlasti upravitelja o raspolaganju sredstvima pričuve, bilo da sam raspolože pričuvom ili uz supotpis nekog od suvlasnika, odredbe o naknadi za rad upravitelja i predstavnika, i druga pitanja koja iskrsnu u životu. Mada ZV o tome ništa ne kaže, uputno je tim ugovorom definirati i pitanja odgovornosti upravitelja u slučaju grubog kršenja ili neizvršavanja zadataka te nadoknadu pričinjene štete.

U upravljanju višestambenom zgradom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika postupke pred sudom ili drugim organima vlasti, te ima pravo da opunomoćuje stručne osobe za vođenje tih postupaka (Čl.93 st2 ZV). Vezano za te postupke, temeljem članka 378 st.5 ZV upravitelj zastupa suvlasnike, što znači da u procesnom smislu je punomoćnik (u svojstvu »odvjetnika») i ima položaj određen u članku 89 ZPP-a, s razlikom što upravitelj ne pribavlja nikakvu posebnu punomoć, nego se legitimira međuvlasničkim ugovorom., u kojem se izrijekom navodi da je ovlašten za zastupanja. Upravitelj nije ovlašten podnositi tužbe u svoje ime a za zgradu niti on može biti tužen za zgradu. U svim postupcima kao stranke moraju biti označeni suvlasnici, a isto tako upravitelj za obveze zgrade trećima ne odgovara svojom imovinom. Upravitelj je dužan podnositi izvještaje suvlasnicima najmanje jednom godišnje a svaki suvlasnik mora biti upoznat sa godišnjom bilancom. Osim toga upravitelj je dužan napraviti unaprijed godišnji plan kojim se precizira koje opravke će se poduzeti i što treba napraviti na zgradi u slijedećem razdoblju.

## V. DVA MODELA UPRAVLJANJA.

ZV se ne miješa u izbor upravitelja. Kome povjeriti upravljanje zgradom je faktičko pitanje, ostavio je to kao autonomno pravo suvlasnicima-etažnim vlasnicima višestambene zgrade da oni to odluče. To je njihovo pravo ali i dužnost da postave upravitelja. Da li su izabrali dobrog ili lošeg upravitelja pokazat će se u praksi. Ne postoji trajni izbor. Suvlasnici će brzo u praksi to procijeniti sami i uz pomoć predstavnika, ako se opredijele i za predstavnika, koji je brana eventualnih zloupotreba od strane upravitelja. Uostalom za svaki poduzeti posao mora pribaviti suglasnost suvlasnika bilo putem zborova stanara bilo preko predstavnika. Upravitelj mora biti stručan. Upravitelj postavljen na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici otkazati uz otkazni rok od 3 mjeseca (Čl.45 st1, alineja prva ZV) Ako ne bi pristupili izboru upravitelja i to većinski, svaki suvlasnik kao pojedinac ima pravo da se obrati sudu i može zahtijevati od suda da postavljanje upravitelja.(12), te tada upravitelj može biti postavljen i od strane suda. Može se obratiti i jedinici lokalne samouprave i tražiti postavljanje prinudnog upravitelja. Kod izbora upravitelja, po našem mišljenju, treba voditi računa tko je on, što je on, kakva je njegova djelatnost, kakva ima iskustva u na poslovima upravljanja, dakle, po mogućnosti provjeriti bonitet. Odlučna je i činjenica veličina zgrade, da li se radi o velikim zgradama, pa čak i neboderima sa npr. 25 i više katova, koje imaju dizala i razne druge uređaje za redovnu uporabu zgrade, poslovne prostore, kotlovnice, u kojima je potrebno svaki dan nešto popravljati, dakle zgrade koji su «gradovi» u malom.

Suvlasnici takvih zgrada, poželjno je, biće više motivirani da se opredijele za eksterni model upravljanja i to tako što će izabrati trgovačko društvo za upravitelja. Ili se radi o malim zgradama, koje su u etažnom vlasništvu, koje npr. imaju do 6 etaža sa 40-60 stanova, koje nemaju sve što je, primjerice, nabrojano za velike zgrade, u kojima redoviti poslovi oko održavanja zajedničkih dijelova i uređaja ne traži poseban, naročito naglašen angažman, te će se suvlasnici takvih zgrada prije opredijeliti za interno upravljanje, povjeravajući upravljanje jednom ili više njih suvlasniku, koji poslove upravljanja će obavljati uz naknadu ili bez naknade (volonterski). Od utjecaja je i činjenica starost zgrade, radi li se o staroj, trošnoj zgradi u kojoj su dotrajale instalacije i uređaji kada je angažman upravitelja itekako potreban ili se radi o novoj ili relativno novijoj zgradi koja ne iziskuje stalne popravke i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja. Stoga, prema odredbama članka 44 st.1 ZV etažni vlasnici upravljanje mogu povjeriti i to: 1. izabrati za upravitelja bilo koju poslovno sposobnu osobu ili pravnu osobu izvan zgrade (model eksternog upravljanja), ili 2. za upravitelja mogu izabrati jednoga ili više njih između sebe (model internog ili samoupravnog upravljanja). U praksi su zastupljeni i jedan i drugi model, te ćemo u daljnjem izlaganju prikazati njihove karakteristike.

a./ eksterni model upravljanja:

Od 1.01.1997.godine kada je stupio na snagu ZV, na tržištu za pružanjem usluga upravljanjem zgradama, najviše su se nudile tvrtke koje su nastale od nekadašnjih fondova u stanbenom gospodarstvu. Bilo da su određivane za konkretne zgrade ili generalno, kao što je to u velikim gradovima (11), svim zgradama koje se nisu organizirale tj. do 31.12.1997.godine nisu sklopile međuvlasnički ugovor i u njemu odredile upravitelja zgrade. Dakle, može se slobodno reći, da je pretežit broj višestambenih zgrada u etažnom vlasništvu počelo sa prinudnim upravama a naknadno su prinudni upravitelji sa istim zgradama tj. sa etažnim vlasnicima sklapali međuvlasničke ugovore i regulirali međusobne odnose. Za one zgrade koje su se nakon prinudne uprave organizirale i izabrale drugog upravitelja (obrtnika ili trgovačko društvo), vršene su primopredaje između prinudnog upravitelja i novoizabranog upravitelja voljom i odlukom etažnih vlasnika.

Mišljenja smo da, ako se radi o višestambenim zgradama preko pet katova, ili velikim zgradama, npr. sa 25 katova, u kojim je 100-150 ili više suvlasnika- vlasnika stanova, u kojima se skoro svakodnevno ili učestalo obavljaju poslovi redovite uprave, za takve zgrade je svrhovito da se suvlasnici opredijele za eksterni model i to izborom pravne osobe koje je registrirana za obavljanje poslova upravljanja zgradama. Posebno stoga što u takvim velikim zgradama suvlasnici imaju interesa da upravitelja, pravnu osobu, opunomoće posebnim ugovorom da, osim pričuve, prikuplja novac i za ostale komunalne usluge (troškove stanovanja) kao što su toplinska energija, odvoz smeća, utrošak vode i slično. Interno upravljanje, dakle da se upravljanja prihvati pojedini suvlasnik treba izbjegavati s obzirom na obimnost procesa upravljanja i tomu adekvatne stručnosti. Pristalice ovog modela, a i tvrtke razvijaju tezu i zalažu se za ekskluzivitet tj. zalažu se za izmjenu čl.44 ZV u tom smislu da se zakonom propiše da poslovima upravljanja za sve zgrade bez obzira na broj etaža i broj stanara se ne mogu baviti fizičke osobe, nego isključivo samo tvrtke, pravne osobe, koje su registrirane budu ovlaštene za upravljanje.

Slaba strana ovog modela upravljanja je da je preskup ako se ima u vidu slaba ekonomska moć stanara, koji, za sada u RH pretežito plaćaju samo zakonski

minimum pričuve u iznosu od po 1,53 kune po 1 m<sup>2</sup> podne površine stana, kao posebnog dijela zgrade. Kod eksternog modela upravljanja preko 50% pričuve odlazi na pokriće troškova upravljanja i troškove predstavnika. Naime, takve velike zgrade koje imaju, primjerice 70 ili više stanova, s obzirom na obimnost poslova, a upravitelj je pravna osoba, takve višestambene zgrade iziskuju da pored upravitelja imaju i predstavnike, koji se imenuje u međuvlasničkom ugovoru, suglasno članku 375 stavak 2, alineja 6, koji je «duša» zgrade (nekadašnji domar). On je taj koji je spona između suvlasnika i upravitelja, što predstavlja dodatni trošak i opterećenje pričuve. Primjerice, koliki je to trošak iz pričuve dati ćemo izračun za mjesečna ugovorena plaćanja predstavniku u iznosu od po 500,00 kuna. Na ovaj neto mjesečni iznos ako se dodaju doprinosi MIO, prirez i zdravstveno osiguranje, proizlazi ukupan trošak 898,00 kn., godišnji izdatak na teret pričuve iznosi 10.776,00 kn. Ako zgrada godišnje ima uplaćenu pričuvu cca 60.000,00 kn., onda usporedbom se da zaključiti da je to znatno opterećenje pričuve, jer tomu treba pridodati i trošak upravitelja kao cijenu njegovog rada.

Pitanja visine naknade kao cijene rada upravitelja i predstavnika, na teret pričuve iz koje se plaća rad upravitelja i predstavnika, nije propisana niti jednim zakonom, zakonodavac je to ostavio slobodnom dogovoru suvlasnika, s jedne strane i upravitelja i predstavnika s druge strane, te otuda u praksi postoje konkurencije među upraviteljima. U praksi nailazimo i na takve međuvlasničke ugovore u kojima je naknada za upravljanje upravitelja utanačena i na iznos od 20% zajedničkih sredstava pričuve po četvornom metru. U gornjem primjeru 60.000,00 kn., ako bi to bila uplata, dakle, za svaki četvorni metar podne površine u zgradi (svi stanari uplatili pričuvu), to znači da bi trošak za upravitelja na teret pričuve iznosio 12.000,00 kn., plus 10.776,00 trošak predstavnika, što znači da samo taj trošak u toj zgradi godišnje koštao 22.776,00 kn.

#### b./ model internog ili samoupravnog upravljanja:

Ovaj model počiva na samoorganiziranju ili popularno nazvanim-samoupravljanju suvlasnika. Ima brojne prednosti ispred eksternog upravljanja i, za zgrade gdje je primijenjen, dosadašnja praksa je pokazala, da daje najbolje rezultate. Sa gospodarske točke gledišta ovaj model je najekonomičniji. Preduvjet je da se radi o manjim višestambenim zgradama, najviše do, primjerice 5 etaža koje imaju do 70 stanova, kao posebnih dijelova zgrade. Drugi uvjet je da postoji visoki stupanj svijesti etažnih suvlasnika, relativno visok stupanj međusobnog razumijevanja i uvažavanja i svijest o tome da je zgrada njihova i da isključivo od njih zavisi život i sudbina zgrade, da su svoji na svome. Drugim riječima da su suvlasnici složni po principu «složna braća kuću grade» da su dobri domaćini i da između sebe izaberu jednog ili više upravitelja. Ovdje se ne radi o takvim standardima ponašanja koji bi odražavali neko apsolutno-idealno stanje, nego su etažni vlasnici motivirani na što veće približavanje idealnom, uz potrebne kompromise i radi se o takvoj zajednici gdje su se suvlasnici, zbog malog broja, već prilagodili. Pristalice ovog modela su mišljenja da sami suvlasnici najbolje znaju kako održavati zgradu tj. upravljati njome. Bilo tko izvan zgrade nije toliko zainteresiran za zgradu kao sami suvlasnici čija je to zgrada. Ovdje etažni vlasnici ne vide nekog posebnog razloga da upravitelj u njihovoj, tako maloj zgradi, bude neka graditeljska tvrtka ili tvrtka registrirana za upravljanje zgradom, jer je to skuplje. Stoga međuvlasničkim ugovorom izabiru suvlasnika između sebe i povjeravaju mu mandat za upravljanje zgradom. Ako su odredili da obnaša funkciju naplatno tada klauzulom ugovora naznačuju postotak tj. cijenu

njegovog rada. U tom slučaju u takvim zgradama se, radi ekonomičnosti, izbjegava postavljanje predstavnika zgrade. Ali, poznati su slučajevi iz prakse da postoje zgrade gdje je uspostavljeno samoupravljanje tako da upravitelj obnaša funkciju bez naplate, dakle volonterski i to se naznačuje u međuvlasničkom ugovoru. Ovakav model upravljanja nije protivan ZV, a ovo stoga što je propisano da je temeljni akt za zgradu međuvlasnički ugovor, kao materijalni propis po kojem živi zgrada. Postoje zgrade i međuvlasnički ugovori gdje su se etažni vlasnici dogovorili da volonterski obnašaju funkciju i to naizmjenično, npr. svake dvije godine se mijenja upravitelj-volonter. Jednako tako izabiru između sebe predstavnika na volonterskoj osnovi, koji pomaže upravitelju-volonteru. U takvim zgradama je sačuvana pričuva za ozbiljnije investicije na zgradi, primjerice za obnavljanje fasade, koji je znatan izdatak na zgradi. Naime, izostao je trošak na upravitelja i predstavnika zgrade, koji troškovi znaju premašivati i 50% od godišnje pričuve. Dakle, u ovakvoj višestanbenoj zgradi suvlasnici se ponašaju, nema nikakve razlike, isto kao da se radi o obiteljskoj kući (dva veća ili tri manja stana). U ovakvim zgradama etažnim vlasnicima je, zajedno sa upraviteljem i predstavnikom, koga su izabrali između sebe, i sa kojima se međusobno susreću, lakše dogovaranje oko zajedničkih dijelova zgrade. Tu je upravitelj i predstavnik prisutan svaki dan jer živi u zgradi. Primjeri iz prakse ukazuju nam da postoje održavanje zborova stanara (lako se skupe) na kojima kolektivno donose odluke i naloge predstavniku i upravitelju. Nije rijedak slučaj da u ovakvim zgradama etažni vlasnici donesu odluku i o većem postotku pričuve po 1 m<sup>2</sup> podne površine stana, čak i do visine 5 kuna, umjesto zakonskog minimuma 1,53 kune po 1 m<sup>2</sup> podne površine stana. Tu su etažni suvlasnici procijenili da zbog starosti zgrade za sanaciju da je potrebno veće uplaćivanje pričuve. Lakše se donose godišnji planovi prihoda i rashoda, a u takvim zgradama bilo neki od suvlasnika, ili predstavnik ako ga zgrada ima, ili pak grupa suvlasnika sami poduzmu neku od potrebnih popravaka te i tako štede pričuvu, za ozbiljnije izdatke koje u budućnosti čekaju zgradu. Inače su zgrade počele od nule kao beskućnici. Svakako da su suvlasnici dužni da vode računa i o imovinskom stanju suvlasnika. Osim toga u ovakvim zgradama je veći stupanj volje, interesovanja i odgovornosti upravitelja jer on tu ima prebivalište, živi u toj zgradi. Ovakve zgrade se prepoznaju po uređenim pročeljima, uređenom okolišu zgrade, čistoći zajedničkih dijelova- hodnika i drugo. Zato je danas lakše prodati stan u malim zgradama, gdje je razvijeno samoupravljanje nego u velikim zgradama-neboderima, za koje eksterni upravitelj više osobno zainteresiran za naplatu svog rada iz pričuve a manje za probleme koji muče suvlasnike. Upravitelj, pravna osoba, tvrtka, obnaša upravljanje više preko predstavnika tako da je pitanje da li jednom godišnje dođe u zgradu, a interni upravitelj je u zgradi i svaki i najmanji problem otklanja hitno.

## VI. PRIKAZ ORGANIZIRANJA ZGRADE, PRIMJER IZ PRAKSE.

U naselju Hrusta u Crikvenici, 1985.godine izgrađeno je 7 višestanbenih zgrada, među inim i stanbena zgrada Hrusta IV, sa 3.043 m<sup>2</sup> korisnog stanbenog prostora. Zgrada je sa suterenom, prizemljem i 3 kata, dakle ukupno 5 etaža sa 59 stanova, kao posebnih dijelova zgrade, koji su u privatnom vlasništvu. Kako zgrada nije bilo organizirano upravljanje, upravni organi Grada Crikvenice u skladu s odredbama članka 385 ZV, odredili su za zgradu prinudnog upravitelja 1997.godine, i to pravnu osobu, tvrtku «C» d.o.o. iz Rijeke ( udaljenost od Crikvenice 35 km ). Nakon što nam je upravitelj dostavio rješenje upravnog organa, i nakon što je uspostavio podatke o

površini svakog posebnog stana, počev od 1.06.1997.godine dostavljao je uplatnice za uplatu pričuve, svakom etažnom vlasniku stana prema korisnoj podnoj površini stana, po 1,53 kn. za 1 m<sup>2</sup> stana mjesečno. Obavijestio je sve suvlasnike da je to zakonski minimum. Kako zgrada ima 3 ulaza, za svaki ulaz je odredio predstavnika sa kojim je sklopio ugovor o upravljanju zgradom i odredio u tom ugovoru naknadu za predstavnike 500 kn mjesečno a za sebe kao upravitelja 25% zajedničkih sredstava pričuve po četvornom metru. Dakle, na godišnju pričuvu od 56.000,00 kn troškovi 3 predstavnika su iznosila 18.000,00 kn i naknada za upravitelja 14.000,00 kn, što znači da je bio odliv godišnje samo na troškove upravljanja 32.000,00 kn, što u postotku to iznosi više od 50%. Preostali iznos godišnje pričuve je išao na troškove redovnog održavanja zgrade i osiguranje, tako da prema bilanci koju je prinudni upravitelj dostavljao svakom suvlasniku godišnje, od pričuve za zgradu nije ostajalo ništa. Prinudni upravitelj nije ni dolazio u zgradu, prepustio je upravljanje predstavnicima zgrade, sa kojim je komunicirao i koje je plaćao. Kako je dalje takvo stanje bilo neodrživo, suvlasnici su na Zboru stanara 1.10.1999.godine, suvlasnici su se samoorganizirali i donijeli većinsku odluku kojom su suvlasnici otkazuju daljnje upravljanje po prinudnom upravitelju sa danom 31.12.1999.god., zatim je potpisan međuvlasnički ugovor od strane 70% suvlasnika, koji imaju više od 50% po vlasničkim udjelima u čitavoj zgradi, imenovali su

predstavnike po ulazima koji su se volonterski prihvatili obnašanja te funkcije, a izabran je i upravitelj, kome je povjeren mandat upravljanja zgradom i koji se prihvatio da tu funkciju obnaša također volonterski. Etažni vlasnici su procijenili da samo tako mogu da očuvaju da ne dođe do odliva pričuve.

U međuvlasnički ugovor su etažni vlasnici su unijeli klauzulu da predstavnike po 3 ulaza i upravitelja zgrade da biraju svake dvije godine. Također, međuvlasničkim ugovorom su se dogovorili da svaki ulaz ima svoj žiro račun na koji suvlasnici koji stanuju u tom ulazu uplaćuju pričuvu, kao i odliv pričuve. Ugovor sadrži klauzulu da svi zajednički troškovi zgrade ulazi snose na jednake dijelove( kao npr. troškovi osiguranje zgrade i drugo). O zaključenju ugovora obaviješten je dotadašnji prinudni upravitelj, te nadležan upravni organ Grada Crikvenice (član 7 Uredbe o održavanju zgrada, NN 64/97).

ZV je zgradu zatekao etažiranu tj. svi stanovi kao posebni dijelovi zgrade u privatnom vlasništvu su upisani u knjigu položenih ugovora u zemljišnim knjigama. Nakon organiziranja izvršen je upis zgrade na suvlasnike. Iako su posebni dijelovi, stanovi različite površine donesena je odluka, što je u skladu s ZV da se svi suvlasnici upišu u istim idealnim dijelovima, jer to za zgradu i nema nekog praktičnog značenja kada bi bili različiti upisani idealni dijelovi. Ovo stoga što se pričuva razrezuje ne po idealnom dijelu, površina stana u odnosu na površinu cijele zgrade, nego po 1 m<sup>2</sup> podne površine stana. Suglasno načelu jedinstva zemljišta i zgrade u zemljišnoknjižnom postupku izvršen je upis suvlasništva na zemljištu koje služi redovnoj uporabi zgrade, u konkretnom slučaju 3 parkinga za automobile i dio dječjeg igrališta, u idealnom dijelu u kojem su suvlasnici upisani na zgradi.

Zbor stanara se sastaje najmanje jednom godišnje, kada usvaja godišnju bilancu i kada se donosi godišnji plan prihoda i rashoda. Neuredne platiše pričuve upravitelj-volonter prethodno opominje, a nakon toga ističe se na oglasnu ploču ime suvlasnika dužnika i u krajnjoj instanci podnosi se tužba za naplatu dospjele pričuve. Gradskim službama dostavljen je spisak stanara radi plaćanja komunalne naknade. Obimnost posla se svodi samo na vođenje evidencije pričuve. Sada zgrada ima samo odliv

pričuve za osiguranje zgrade i za održavanje čistoće zajedničkog stepeništa, plaća se čistačica za stepenište u dva ulaza a treći ulaz je organizirao održavanje čistoće od strane samih suvlasnika. Sa pričuvom raspolaže upravitelj uz supotpis predstavnika pojedinog ulaza na kojeg se odnosi posao redovite uprave. Od ukupne godišnje pričuve 56.000,00 kn.sada je godišnji odliv odnosno rashod cca 26.000,00 kn, tako da suvlasnici zgrade ovakvim ekonomičnim gazdovanjem preostalim dijelom svake godine se pripremaju za kapitalna ulaganja za obnovu fasada zgrade koja je već dotrajala. U interesu zgrade suvlasnici su se opredijelili za samoupravljanje iz razloga što obimnost posla nije iziskivala eksterno upravljanje.

## VII. ZAKLJUČNA RAZMIŠLJANJA.

Svrha ovog rada je osvijetliti pitanja upravljanja višestambenim zgradama, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo. Ne postoji dvojba o tome da svaka višestambena zgrada, dakle zgrada koja ima dva veća ili tri manja stana da mora organizirati upravljanje zgradom, i da suvlasnici konkretne zgrade moraju uplaćivati pričuvu na izdvojeni račun kod banke. Također, ne postoji više dvojba ni o tome da su jedinica lokalne samouprave, prema odredbama ZV i Uredbe o održanju zgrada, dužne da organiziraju, bolje reći pomognu, upravljanje zgradama na svojoj teritoriji i da uspostave nadzor nad zakonitošću upravljanja zgradama. Pričuva je zajednička imovina suvlasnika i sa njome raspolaže upravitelj zgrade u skladu s godišnjim prihodima i rashodima koje su usvojili etažni vlasnici na zboru stanara ili uz supotpis predstavnika zgrade.

U tezama ovog članka su dati primjeri za koji model da se opredijele etažni vlasnici, što je uvijek faktičko pitanje o kojem suvlasnici trebaju autonomno da odluče. Da li da se samoorganiziraju i uspostave interno upravljanje zgradom, što je znatno ekonomičnije ili pak, ako se radi o velikim zgradama (npr. neboderi) tada se moraju, po logici stvari, opredijeliti za eksterno upravljanje, za pravnu osobu registriranu za upravljanje zgradama.(13) I tada treba da vode brigu o bonitetu upravitelja.

Na zakonodavnom planu zakonodavac treba da pristupi izmjenama i dopunama dijela ZV koji se odnosi na etažno vlasništvo suglasno primjedbama i prijedlozima koji dolaze iz prakse kod primjene propisa iz ove oblasti.

Bilješke:

1. vidjeti čl.2 st 3 i čl.9 ZV,
2. Pojam «etažni vlasnik» konzumiran je pojmom»suvlasnika«(sinonimi), što znači da svatko tko je «etažni vlasnik» mora biti i suvlasnik. Za potrebe ovog članka rabićemo i jedan i drugi pojam.,
3. Objavljen u Službeni list FNRJ br.16/59, preuzet kao republički propis NN 512/73, a u legislativi samostalne RH NN 46/90.,
4. Pod pojmom»višestambena zgrada«, smatrala se, radi se o usvojenom standardu, zgrada koja ima više od dva veća stana ili tri manja stana, prema ranijem Zakonu o vlasništvu na dijelovima zgrada.,
5. u razdoblju od 1992-2000.godine u RH prodano je oko 312.000 stanova – podatak se crpi iz časopisa «Stanbeni glasnik», Osijek, br.25/2003.,
6. Termin «upravitelj» ne odražava pravu njegovu ulogu, nije u svemu adekvatan značaju. Niti je zgrada institucija, a sam»upravitelj u biti je samo opunomoćenik ostalih suvlasnika. On nema nikakvih samostalnih ovlasti, postupa po nalogu suvlasnika( nije upravitelj nekog radnog procesa, nije neka

- funkcija, kao npr. upravitelj zatvora, stečajni upravitelj ili slično).  
 Zakonodavac nije našao prikladniji izraz a morao je naći pojam za tog organa.
7. u ZV ne postoje drugi organi upravljanja. Po ranijem Zakonu o stanbenim odnosima u višestambenim zgradama je postojao temeljni organ Zbor(skup)stanara, sa najvišim ovlastima, te fakultativno pomoćno tijelo «kućni savjet». U inozemnim pravnim sustavima postoje temeljni organi npr. Skupština stanara ili suvlasnika, upravni savjeti. Mišljenja smo da, bez obzira što u našem ZV ne postoji izriekom kao organ Zbor stanara, ostao je i dan danas u praksi, u životu, te je poželjno da upravitelj značajnija pitanja iznosi pred Zbor stanara radi donošenja odluka.
  8. Prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu(NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00 i 59/01), sredstva komunalne naknade namijenjena je financiranju obavljanja komunalnih djelatnosti(javna rasvjeta, održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje javnih površina, održavanje čistoće i drugo).
  9. ZV na nekim mjestima koristi termin»zajednički upravitelj» a negdje samo»upravitelj». Ne vidimo nikakve razlike kod uporabe bilo kojeg termina, radi se o sinonimima.,
  10. Đuro Sessa, dipl.iur: Članak:» Zajednička pričuva(obveze, prava i položaj upravitelja i suvlasnika), Hrvatska pravna revija, br.2/2001, str.14
  11. u Zagrebu je Gradska skupština na sjednici od 23.12.1997.godine odredila za prinudnog upravitelja Gradsko stanbeno komunalno gospodarstvo, d. o. o. iz Zagreba , za sve zgrade generalno u gradu Zagrebu, a koje se nisu organizirale u skladu s ZV. Povodom takve odluke iniciran je ustavni spor povodom tog, navodnog, narušavanja tržišnog natjecanja, te je Ustavni sud svojim rješenjem U-II-197/98 od 31.03.1998.godine odbio kao neosnovan prijedlog podnositelja ustavne tužbe, u kojem rješenju Ustavni sud zauzima pravno stajalište da je odluka Gradske skupštine pravilna i zakonita, suglasno čl.378 st.2 ZV. O tome pobliže u članku Mr. Josipa Rudeša «Određivanje prinudnog upravitelja zgrada u skladu sa zakonom»,List»Informator»,Zagreb 1998.god. U gradu Osijeku Zavod za stanovanje d.o.o.Osijek, prinudno je, u početku, upravljao sa 85% stanbenog fonda grada Osijeka. U rijwci «RI stan» d.o.o.Rijeka upravlja sa preko 50» stanbenog fonda, itd.,
  12. članka 93 st.1 ZV,
  13. kao po nekom pravilu,u velikim gradovima postoje pravne osobe, trgovačka društva koja upravljaju velikim stanbenim fondovima. Organizirani su u udrugu «Upravitelj» sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta 1. Postoji i udruga»Udruženje stanara Osijek», koje izdaje i svoj časopis «Stanbeni glasnik», koji se bavi problematikom stanovanja i upravljanja zgradama.,

#### Literatura:

##### a./ zakonski tekstovi:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i kasnije novele,  
 Uredba o održavanju zgrada, NN 64/97,

##### b./ knjige:

«Stvarno pravo», autori:Nikola Gvela, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj i Zlatan Stipković, Zagreb,1999 god.,

##### c./ časopisi:

Vladi Belaj:»Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu(uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Rijeka,volumen 21, br.1/2000, str.191-219,

Dr. sc. Hrvoje Kačer:»Uspostava etažnog vlasništva i isključenja prema ZV-u, Godišnjak 5, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, «Organizator»Zagreb 1998.god. str-89-127,

Davor Mrduljaš:Upravljanje zgradama u svijetlu propisa o gradnji», Hrvatska pravna revija, br.6/2001 god., str.67-74,

Đuro Sessa:članaka:»zajednička pričuva(obveze, prava i položaj upravitelja i suvlasnika», Hrvatska pravna revija, br.2/2001.god, str.11-16.

Crikvenica, srpanj 2003.god.

Autor:  
Božo Vilušić, dipl.iur.,  
sudac Općinskog suda Crikvenica