

# ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

## (IZVADAK)

kojim se uređuju odnosi suvlasnika na nekretninama

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, objavljen u Narodnim novinama broj 91 od 28. Listopada 1996, stupa na snagu 1. siječnja 1997. godine, a primjenjuje se od 1. siječnja 1997. godine

### IZVOD IZ ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM

#### STVARNIM PRAVIMA

(objavljen 28.10.1996. god. u N.N. broj 91)

#### Pravo na upravljanje

##### Članak 39.

1. Svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima.
2. Kad je neki suvlasnik poduzeo posao glede suvlasničke stvari bez potrebne suglasnosti ostalih, primjenjuju se pravila o poslovdstvu bez naloga.

#### Poslovi redovite uprave

##### Članak 40.

1. O poslovima koji se tiču samo redovitoga upravljanja stvarju odlučuju suvlasnici većinom glasova.
2. Većina glasova računa se po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika.
3. Ne može li se postići većina, a poduzimanje nekoga posla redovite uprave je nužno za održavanje stvari, na zahtjev bilo kojega od suvlasnika odluku će donijeti sud.
4. Svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to učinio sud, ima pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu. Tko bude obvezan dati osiguranje treba tu obvezu ispuniti davanjem zaloga, a jamstvom samo ako sud ocijeni da bi davanje zaloga bilo za njega prevelik teret.
5. Sud odlučuje u izvanparničnom postupku, ako nema spora tko su suvlasnici niti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

#### Izvanredni poslovi

##### Članak 41.

1. Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.
2. U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja.
3. Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao.

##### Članak 44.

1. Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Za upravitelja mogu izabrati jednoga ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanja povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.
2. Za suvlasnika koji posjeduje suvlasničku stvar ili njezin samostalni dio na temelju odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlasti, smatra se da mu je povjerena redovita uprava nad time, ako nisu što drugo sporazumno odredili svi suvlasnici.
3. Kad ima više upravitelja, oni odlučuju većinom glasova, ako suvlasnici nisu odlučili drukčije.
4. Odlučivanje o postavljanju i djelokrugu upravitelja posao je izvanredne uprave, ali ako se suvlasnici ne mogu o tome suglasiti, svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku.

## **Pravni položaj upravitelja**

### **Članak 45.**

1. Upravitelj je nalogoprimalac suvlasnika pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu, s time što:
  - upravitelju postavljenom na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici koji zajedno imaju većnu suvlasničkih dijelova otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu;
  - upravitelju postavljenom na vrijeme dulje od pet godina mogu, nakon proteka pet godina, otkazati suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ne navodeći otkazni razlog;
  - ako za to postoji važan razlog, upravitelja mogu u svako doba smijeniti suvlasnici koji zajedno imaju većnu suvlasničkih dijelova;
  - ako upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojega suvlasnika i odrediti drugoga upravitelja; smijenjena sooba ne može nikad više biti postavljena za upravitelja iste stvari;
  - upravitelj koji je postavljen na neodređeno vrijeme ovlašten je otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu.
2. Kad upravitelju prestane mandat odlukom suvlasnika koji za nju nisu imali suglasnost svih, ti su suvlasnici dužni poduzeti što je potrebno da se do donošenja odluke o daljnjem upravitelju upravlja stavri u skladu s predmnjevanom voljom svih, za što i odgovaraju ostalim suvlasnicima.

## **Upravljanje zajedničkom stvari**

### **Članak 60.**

1. Svaki zajednički vlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima.
2. Zajedničkom stvari upravljaju zajedničari zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju.

## **Dužnost održavanja**

### **Članak 80.**

1. Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je za taj stan odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenje uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripatke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastana nikakva šteta.
2. Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem dužnosti iz stavka 1. ovoga članka, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost vŕše suvlasnika - oni odgovaraju za tu štetu solidarno.
3. Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je dopustiti pristup u stan odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine; imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno.

## **Najam i zakup**

## **Članak 81.**

1. Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljenovlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je taj dio, cijeli ili pojedine njegove dijelove, iznajmiti ili dati u zakup, ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika, ako nije što drugo ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi.

## **Primjereno osiguranje**

### **Članak 83.**

1. Ako s obzirom na okolnosti prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta zbog onoga što u izvršavanju ili prekoračenju ovlasti poduzima ili je već poduzeo glede nekretnine pojedini suvlasnik bez suglasnosti svih ostalih, svaki od suvlasnika cijele nekretnine je ovlašten od njega zahtijevati primjereno osiguranje.
2. Poduzimanje bilo čega što je suvlasnik po zakonu dužan ili ovlašten obaviti ne može biti uvjetovano davanjem osiguranja.
3. O zahtjevu za davanjem osiguranja iz stavka 1. ovoga članka odlučuje sud u izvanparničnom postupku, ako nije što drugo propisano, ili ako se u svezi s onim što je suvlasnik poduzeo ili poduzima već vodi neki drugi postupak u kojem je moguće odrediti davanje primjerenoga osiguranja.

## **Troškovi posebnoga dijela**

### **Članak 84.**

1. Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine održava taj dio o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela, ako nije što drugo zakonom određeno.
2. Kad dužnik obveze na povremena davanja za komunalne usluge u svezi s uporabom nekog posebnoga dijela nekretnine (naknade zbog trošenja električne energije, plina, toplinske energije, odvoza otpada i sl.) nije neka druga osoba, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela nekretnine dužuje te naknade dobavljačima odnosno davateljima usluga.
3. Ako je dužnik obveze iz stavka 2. ovoga Zakona osoba koja posebni dio nekretnine rabi ili iskorištava na temelju najma, zakupa ili drugoga ugovora sa suvlasnikom na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela, taj suvlasnik jamči dobavljaču za ispunjenje te obveze.

## **Uprava svih suvlasnika**

### **Članak 85.**

1. Cijelom nekretninom na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnoga dijela upravljaju suvlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.
2. Suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedniču pričuvu.
3. Ako odgovarajući suvlasnički dio na kojem je uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine steknu dvije ili više osoba kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, sve te osobe sudjeluju u upravljanju kao da su one sve zajedno jedan suvlasnik cijele stvari, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju pravila obveznog prava o solidarnosti vjerovnika odnosno dužnika.
4. Suvlasnici donose u pisanom obliku odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da međusobne odnose mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor).

## **Poslovi redovite uprave**

### **Članak 86.**

Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobiti:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja;
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove;
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine;
- primjereno osiguranje nekretnine;
- imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja;
- određivanje i promjene kućnog reda;
- iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, s tim da je dopušteno otakazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili u

zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno.

## **Izvanredni poslovi**

### **Članak 87.**

1. Osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.
2. Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ipak nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitoga održavanja, te ako te poboljšice neće suviše ići na štetu nadglasanih suvlasnika.

## **Pravo svakoga suvlasnika**

### **Članak 88.**

Svaki suvlasnik nekretnine ovlašten je, neovisno o ostalima, zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi:

- rok u kojem se treba obaviti neki od poslova iz članka 86. ovoga Zakona, o kojem je većinom glasova donesena odluka;
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve ili primjereno povećanje odnosno smanjivanje te pričuve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju pričuve i doprinosa u nju treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika;
- da se tom suvlasniku, ako bi mu bilo nemoguće odmah platiti dio troškova nekoga posla održavanja cijele nekretnine koji se javlja u vremenskim razmacima duljim od jedne godine, a nije pokriven pričuvom, dopušta da plati u mjesečnim obrocima u razdoblju ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovu suvlasničkom dijelu, s uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom;
- zaključenje primjerenoga osiguranja od požara ili od odgovornosti trećim osobama;
- postavljanje zajedničkoga upravitelja, ili smjenjivanje upravitelja koji grubo zanemaruje svoje dužnosti;
- ukidanje ili izmjenu onih odredaba kućnoga reda koje je donijela većina, ako one vrijeđaju takve interese toga suvlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega;
- otkazivanje ugovora o najmu jednoga mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba toga suvlasnika, ali to samo ako je on ujedno i vlasnik posebnoga dijela zgrade.

## **Troškovi cijele nekretnine**

### **Članak 89.**

1. Troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.
2. Doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrivanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.
3. Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi nego u stavku 1. i 2. ovoga članka, i to:
  - odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika;
  - suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi.
4. Svaki suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stavka 1. odnosno stavka 2. ovoga članka i je li valjana odluka iz stavka 3. ovoga članka, a kad nema valjane odluke o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, da po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja.
5. Odredbe suvlasnika o ključu raspodjele troškova iz stavka 3. ovoga članka, ako su potpisi suvlasnika javno ovjereni, kao i pravomoćne odluke suda koji je utvrdio ključ raspodjele troškova po pravednoj ocjeni, zabilježiti će se na zahtjev u zemljišnoj knjizi.

6. Ako troškovi za nekretninu budu podmireni iz zajedničke pričuve u skladu s njezinom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike koji su uplatili svoje doprinose u tu pričuvu.

## Zajednička pričuva

### Članak 90.

1. Zajednička pričuva iz članka 85. stavak 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su vlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
2. Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkim dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.
3. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika, uloženom na način da donosi plodove.
4. Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova; ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina.
5. **Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostataka predati novom upravitelju; razriješi li sud upravitelja, naložit će mu da u roku od četrnaest dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju.**
6. Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati povrat svoga doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkoga dijela.

## Dužnost prijave štete

### Članak 92.

1. Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti zajedničkom upravitelju štete za koje je spoznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine kojima taj upravlja, a i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine na kojima je upostavljeno vlasništvo u korist određenoga suvlasničkoga dijela ako od njih prijete opasnost ostalim dijelovima nekretnine.
2. **Kad prijete opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.**

## Upravitelje dužnosti i ovlasti

### Članak 93.

1. Upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.
2. U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.
3. Upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninom ravna se po općim pravilima o zastupanju i posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz položaja koji upravitelju nekretnine daju odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.
4. Upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje; uz to je osobito dužan:
  - položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine;
  - izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka kalendarske godine;
  - prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacim duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.
5. Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i

zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj, ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

## **Isključenje iz suvlasničke zajednice**

### **Članak 97.**

Svaki od suvlasnika iste nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom dužan je prigodom izvršavanja svoga prava postupati osobito obzirno prema ostalima, u protivnom njegovu suvlasnici mogu ishoditi njegovu isključenje iz suvlasničke zajednice, pod pretpostavkama koje određuju članci 98. i 99. ovoga Zakona.

## **Isključenje na zahtjev većine**

### **Članak 98.**

1. Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu odlučiti da će zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice određenoga suvlasnika na čijem je odgovarajućem suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo nekoga posebnoga dijela nekretnine, ako za to postoji neki od razloga iz stavka 3. odnosno 4. ovoga članka.
2. Kad je vlasništvo posebnih dijelova uspostavljeno na više od polovine suvlasničkih dijelova neke nekretnine, suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu odlučiti da će se zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice bilo kojega određenoga suvlasnika, ako za to postoji neki od razloga iz stavka 3. odnosno 4. ovoga članka.
3. Odluka o isključenju određenoga suvlasnika može se donijeti:
  - ako suvlasnik ne udovoljava dužnostima koje proizlaze iz zajednice, osobito ako ne plati dužne iznose ni do završetka rasprave koja prethodi presudi prvostupanskoga suda, a ako je bilo sporno koliko je dužan platiti pa je sud donio međupresudu, tada do završetka prvostupanske rasprave koja slijedi nakon međupresude;
  - ako dijelove nekretnine koji su u njegovu vlasništvu kao posebni dijelovi ili dijelove koje rabe i drugi suvlasnici rabi na način koji znatno ide na štetu interesa drugih suvlasnika;
  - ako svojim bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima, ili počini kažnjivo djelo protiv imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti kojega od suvlasnika ili druge osobe koja stanuje u kući, a nije riječ o djelima tako maloga značenja da bi ih trebalo zanemariti.
4. Radnje i ponašanje suvlasnikovoga bračnog druga i drugih članova obitelji koji s njim stanuju, kao i osoba koje s njegovim pristankom rabe dijelove nekretnine, a koje je on propustio spriječiti koliko je bilo moguće, uzimaju se za radnje toga suvlasnika.
5. Suvlasnici koji su odlučili da će zahtijevati isključenje određenoga suvlasnika tužbom će zahtijevati da sud utvrdi postojanje razloga za isključenje i odluči da je tuženik dužan otuđiti svoj suvlasnički dio i napustiti posjed, jer će se u protivnom na zahtjev tužitelja, koji ne može biti stavljen u roku kraćem od tri mjeseca od pravomoćnosti presude, tuženikov suvlasnički dio prodati na javnoj dražbi.
6. Time što suvlasnički dio stekne druga osoba, zajednica s isključenim suvlasnikom prestaje.

## **Isključenje na zahtjev manjine**

### **Članak 99.**

1. Ako je neki suvlasnik nekretnine drugoga suvlasnika, koji ga ničim nije izazvao, povrijedio bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem, učinio mu tegobnim zajedničko stanovanje, ili je počinio kažnjivo djelo protiv njegove imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti ili nekoga od njegovih ukućana, a nije riječ o djelima tako maloga značenja da bi ih trebalo zanemariti, tada povrijeđeni suvlasnik, ako i nije dobio od drugih dovoljnu podršku da bi većina donijela odluku iz članka 98. stavka 1 i 2 ovoga Zakona, može tužbom zahtijevati od ovoga da se ubuduće suzdržava od takvih postupaka.
2. Radnje i ponašanja suvlasnikova bračnog druga i drugih članova obitelji koji s njim stanuju, kao i osoba koje s njegovim pristankom rabe dijelove nekretnine, a koje je on propustio spriječiti koliko je bilo moguće, uzimaju se za radnje toga suvlasnika.
3. Nastave li se takvi postupci i nakon pravomoćnosti presude kojom je sud odlučio da se tuženik dužan suzdržavati od njih, povrijeđeni suvlasnik može i sam podnijeti tužbu iz članka 98. stavka 5. ovoga Zakona, u kojem će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe koje inače vrijede kad tu tužbu podnose suvlasnici koji su donijeli odluku da će zahtijevati isključenje.

## Međuvlasnički ugovor

### Članak 375.

1. Uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).
2. Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:
  - veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine;
  - uvjete i način upravljanja nekretninom;
  - pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom;
  - opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.
  - uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve;
  - ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti;
  - uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.
3. Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.
4. Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.

### Članak 376.

1. Ako je nekretninom upravljao fond u stambenom gospodarstvu, suvlasnici su dužni tom fondu dostaviti ugovor iz članka 375. ovoga Zakona i obavijestiti ga o računu sredstava zajedničke pričuve.
2. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, fondovi u stambenom gospodarstvu prestaju upravljati određenom nekretninom nakon što suvlasnici te nekretnine dostave fondu ugovor sklopljen s upraviteljem, a najkasnije u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## Ugovor u svezi zajedničkih dijelova

### Članak 377.

Ako se u jednoj nekretnini nalaze zajednički dijelovi i uređaji koji koriste i drugim nekretninama (krov, oluci, fasada, kotlovnica), odnosno nadstojnički stan koji pripada i drugim nekretninama, suvlasnici tih nekretnina užni su sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno nadstojničkoga stana.

### Upravitelj

### Članak 378.

1. Suvlasnici nekretnine su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojeg s tim upraviteljem sklapaju.
2. Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.
3. Upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom.
4. Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve.
5. Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. ovoga članka nije drukčije određeno.
6. Ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno.

## Upraviteljeve dužnosti i ovlasti

### Članak 379.

1. Upravitelj je dužan osobito:
  - brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje;

- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik;
  - utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik;
  - raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže;
  - obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima;
  - obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 378. ovog Zakona;
  - položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine;
  - izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji progra) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine;
  - prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice.
2. Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.
  3. Upravitelja koji postupi suprotno obvezama iz ovog članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

### **Zajednička pričuva**

#### **Članak 380.**

1. Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem odnosno višegodišnjem programu.
2. Sredstva iz stavka 1. ovog članka suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54% vrijednosti njihova posebnoga dijela, godišnje.
3. Ako suvlasnici prikupe sredstva zajedničke pričuve u iznosu većem od 10% vrijednosti nekretnine, ta sredstva privremeno nisu dužni izdvajati sve dok se njihov iznos smanji ispod propisanoga minimuma iz stavka 3. ovoga članka.
4. Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

### **Troškovi upravljanja**

#### **Članak 381.**

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine udio vlasnika posebnoga dijela nekretnine u troškovima upravljanja odredit će se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili na druge samostalne prostorije koja je u njegovu vlasništvu, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u nekretnini.

### **Hitni popravci**

#### **Članak 382.**

1. Ako suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom, jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave odredit će fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravaka na toj nekretnini.
2. Hitnim popravcima razumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine.
3. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni osobi koja obavi hitne popravke platiti troškove u roku osam dana od dana kada ih ta osoba pisano obavijesti o iznosu dugovanja.
4. Račun o obavljenom hitnom popravku smatra se vjerodostojnom ispravom u ovršnom postupku.
5. Radi osiguranja naplate nepodmirenih iznosa, pravna osoba koja je obavila hitne popravke ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

### **Nužni popravci**

#### **Članak 383.**

1. Kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, građevinski inspektor naredit će upravitelju nekretnine, odnosno suvlasnicima ako nemaju upravitelja, izvršenje nužnih popravaka.



2. Žalba izjavljena protiv rješenja inspektora ne zadržava ovrhu rješenja.
3. Radi osiguravanja naplate troškova popravaka iz stavka 1. ovoga članka, tražitelj ovrhe ima pravo upisahipteke na stan, odnosno drugi posebni dio nekretnine onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

### **Rok za zaključenje ugovora**

#### **Članak 384.**

Suvlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz članka 375., ugovor u svezi zajedničkih dijelova iz članka 377. i ugovor s upraviteljem iz članka 378. ovoga Zakona zaključiti u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **Prinudna uprava**

#### **Članak 385.**

1. Ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. ovoga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj).
2. Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama ove glave Zakona.

### **Prestanak rada fondova**

#### **Članak 386.**

Fondovi u stambenom gospodarstvu prestaju s radom u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **Donošenje podzakonskih propisa**

#### **Članak 387.**

1. Namjenu sredstava zajedničke pričuve, vrste i način otklanjanja hitnih i nužnih popravaka, dostavljanje podataka o stanovima nadležnom upravnom tijelu jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave, preuzimanje sredstava i djelatnika fonda, prijenos sredstava zatečenih na računu fonda te uvjete i način prestanka rada fondova uredit će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.
2. Vlada Republike Hrvatske uredbu iz stavka 1. ovoga članka donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

[POVRATAK NA GLAVNU STRANICU](#)