

veljača 2026. | broj 18

Tema broja:
**Zakon o upravljanju
i održavanju zgrada**



Sadržaj

UVODNA RIJEČ

Uvodna riječ.....	III
-------------------	-----

INTERVJU

Intervju: Tomislav Jukić.....	1
-------------------------------	---

TEMA BROJA: ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

<i>Nika Dragić</i>	
Uvod: Je li novi Zakon o upravljanju zgradama u sukobu s Ustavom?	4
<i>Lucija Papeša</i>	
Pravna osobnost zajednice suvlasnika.....	6
<i>Gabriela Šukman</i>	
Dužnosti upravitelja zgrade.....	10
<i>Lara Subotičanec</i>	
Hitni i nužni popravci – što su i kako se obavljaju?	13
<i>Lucija Dunatov Gledić</i>	
Tko i kako donosi odluke upravljanja zgradom?	15
<i>Jana Sambolec</i>	
Obveze i dužnosti suvlasnika	17
<i>Irina Jurina</i>	
Što je i čemu služi pričuva?.....	19

INTERVJU S KLINIČARIMA

Intervju: Filip Baburak	21
Intervju: Barbara Grlić.....	23

PREGLED RADA U PROTEKLOM RAZDOBLJU

<i>Klara Ivanek</i>	
Statistički prikaz rada Pravne klinike u ljetnome semestru 2024./2025.	25
<i>Lucija Kraš</i>	
Prikaz statistike vanjskih klinika u ljetnom semestru 2024./2025.	27

PRO BONO

Bilten Pravne klinike Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu

Nakladnik:

Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

Adresa i kontakt Pravne klinike**Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu:**

Palmotićeve ulica 30 (prizemlje), 10 000 Zagreb, Republika Hrvatska

E - pošta: klinika@pravo.hr

Web: <https://www.pravo.unizg.hr/studenti/pravna-klinika/>

Lektorica:

Ivana Jović, prof.

Dizajn naslovnice:

Sveučilišna tiskara d.o.o., Zagreb

Fotografije:

Freepik.com

Grafička priprema i tisak:

Sveučilišna tiskara d.o.o., Zagreb, Trg Republike Hrvatske 14

14. GODINA IZLAŽENJA

Časopis izlazi 2 puta godišnje (jednom u semestru)

ISSN 1848-83439

Svi tekstovi i fotografije sadržani u biltenu *Pro Bono* ne smiju se ni na koji način privatno ili poslovno koristiti, reproducirati ili mijenjati, bez prethodnog pisanog dopuštenja.

Uvodna riječ

Poštovane kolegice, poštovani kolege,

Želimo vam dobrodošlicu u još jedan broj *Pro bona*, časopisa Pravne klinike.

Novi se broj bavi novim Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada koji uvodi mnoge promjene. Donosimo intervju s Tomislavom Jukićem, magistrom prava ovlaštenim za obavljanje poslova ravnatelja Uprave za provedbu stambene politike, kvalitetu stanovanja i komunalno gospodarstvo. Zahvaljujući gospodinu Jukiću, iz prve smo ruke saznali detalje o cijelom procesu donošenja ovog Zakona, dok su se naše kolegice kliničarke potrudile i temeljito objasnile novosti i način primjene svakog dijela ovog Zakona u našem pravnom sustavu.

U ovom broju možete pročitati i razgovore s našim bivšim kliničarima Barbarom Grlić i Filipom Baburakom, koji su izvjesno vrijeme tijekom studija posvetili upravo volontiranju u Pravnoj klinici. Vjerujemo kako će vam čitanje njihovih iskustava i savjeta biti zanimljivo, korisno i motivirajuće.

Nadamo se da ćete u novom broju uživati i ponešto novo naučiti.

Sara Tonković

Urednica časopisa

Intervju: Tomislav Jukić

Prije svega, želimo Vam zahvaliti što ste pristali sudjelovati u intervjuu za naš časopis *Pro bono*. Budući da ste bili student prava, postoji li nešto što Vam nedostaje iz tog razdoblja i mislite li da je studentsko doba doista najljepše, kao što se priča?

Hvala Vam na pozivu.

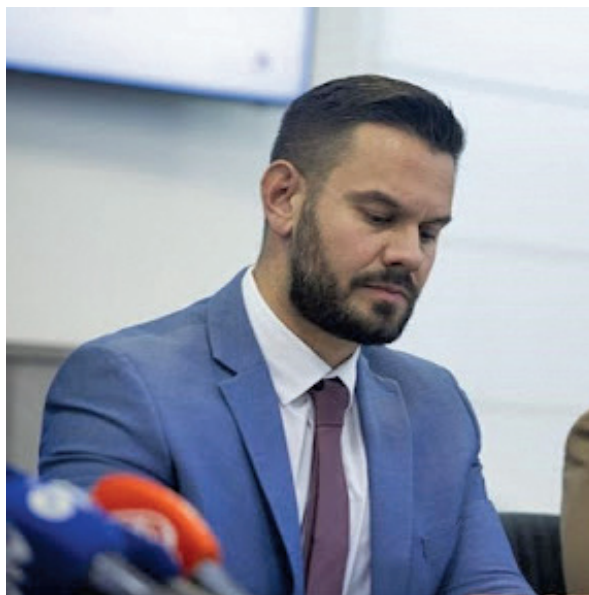
Studentsko doba je zaista najljepše, zato sam se i potrudio biti student čim duže. Šalim se, naravno, ali je činjenica da studiranje u Zagrebu nudi zaista mnoge prilike, od odličnih studentskih poslova do mnogobrojnih kulturnih sadržaja glavnoga grada. Naravno, bilo je tu puno zabave – putovanja i izlaza, čega se rado sjetim.

Iz studentskih dana mi najviše nedostaje slobodno vrijeme, odnosno osjećaj da si gospodar svog vremena. Bilo je dana kada bih s kolegama satima raspravljao o raznim temama, od najvećih trivijalnosti do ozbiljnih tema vezanih uza struku. Tada smo zdravo za gotovo uzimali tu privilegiju, a zapravo je kasnije u životu, između obiteljskih i poslovnih obveza, jako teško pronaći vrijeme za takva druženja.

Kako biste u nekoliko riječi opisali put od studenta do magistra prava? Je li na Vašem profesionalnom putu postojala neka stepenica koju je bilo osobito teško prijeći?

Moj je put bio dosta specifičan, najviše zato što sam radio uz studiranje. To je dosta dobro funkcioniralo do treće godine fakulteta, a tada je postalo teže. Neki kolege uspijevali su polagati i ispite s kasnijih godina uz rad, ja, moram priznati, nisam imao te kapacitete.

U svakom slučaju, to su bili počeci implementacije bolonjskoga procesa pa se događalo da studenti nisu osjetili prednosti (kao što je mogućnost polaganja ispita putem kolokvija), a itekako su osjetili loše strane tog procesa (teža odjava ispita, rjeđi ispitni rokovi, komisije, gubitak studentskih prava, nemogućnost studiranja ako se ispit padne više puta i slično). Koliko čujem, sada je situacija bolja, ispiti se mogu kolokvirati, ne moraju se polagati tri ili četiri ispita u mjesec dana, a i veća je prolaznost na ispitima. Općenito, mislim da sustav studiranja u kojem se od studenta traži da za ispit napamet



nauči nekoliko stotina ili tisuća stranica, a bez bilo kakve prakse, nije dobar niti je primjeren 21. stoljeću, i nadam se da je u međuvremenu napušten.

Nedavno je donesen novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada. Zašto je bilo važno donijeti novi zakon? Što biste istaknuli kao najveće novine u odnosu na stari zakon?

Općenito, moj je dojam da stanje zgrada i kultura življenja u Republici Hrvatskoj nisu na visokoj razini kada se uspoređuju sa Zapadnom Europom. Takvo stanje ima svoje korijene u događajima iz naše prošlosti, kada su stanovi bili društveni, odnosno pripadali su svima, a ujedno i nikomu.

Potresi u Zagrebu i na Banovini razotkrili su to na dosta surov način, te je država morala reagirati. Iznimno je važno da ljudi osvijeste činjenicu da su zgrade njihovo vlasništvo, što se tiče prava, ali i obveza. Nije prihvatljivo da dijelovi fasade padaju na ulicu, nije prihvatljivo da susjedu u potkrovlju curi u stan svaki put kad kiši ili da susjed u prizemlju stalno ima poplave za koje su krive zajedničke instalacije. Zajednička pričuva jesu zajednička sredstva koja moraju biti dostatna za primjereno održavanje zgrade.

Pravno je, po meni, najzanimljivije to što je u hrvatski pravni sustav uvedena nova pravna osoba – zajednica suvlasnika, što će znatno ubrzati upravne i sudske postupke te olakšati zgradama apliciranje

za sredstva iz fondova. Ovaj institut u Zapadnoj Europi postoji odavno, a uveden je i u velikom broju država bivšeg istočnog bloka, pa i u Sloveniji, BiH i Srbiji. Nadalje, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada definira ulogu upravitelja, a posebice ulogu predstavnika suvlasnika koja dosad nije bila definirana te je u Zakonu precizno navedeno što su zajednički dijelovi zgrade, što je također izazivalo poteškoće u praksi.

Uvedena su ograničenja za radove na izgrađenim zgradama. Zabranjuje se bušenje i rušenje nosivih zidova na zgradama izgrađenima prije 1964., što je osobito prepoznato kao problem prigodom potresa u Zagrebu. Jasno su propisane prekršajne sankcije za postavljanje uređaja za grijanje i hlađenje na pročelja koja gledaju na ulicu ili trg, kao i za nelegalno zatvaranje balkona i lođa.

Smanjene su potrebne većine glasova suvlasnika za donošenje odluka jer je praksa pokazala da se zbog nezainteresiranosti suvlasnika važne odluke često ne donose. Velika je novost i potreba prikupljanja suglasnosti za obavljanje djelatnosti koje stvaraju buku i vibracije u stanovima (tihe i mirne djelatnosti su i nadalje dopuštene bez ograničenja), kratkoročni najam stana, kao i za najam za više osoba (pet i više rodbinski nepovezanih osoba). U međuvremenu je donesen i Pravilnik o kućnom redu u zgradama, suvlasnici imaju mogućnost naplate ugovorne kazne onima koji učestalo krše kućni red (tri opomene u dvije godine).

Važno je napomenuti da navedeno predstavlja velike novine u našem pravnom sustavu i da je podneseno nekoliko prijedloga za ocjenu ustavnosti pojedinih odredbi Zakona (velika većina radi ograničenja kratkoročnog najma) te je, s pravne strane, ovo iznimno zanimljiva tema.

Kako ukratko izgleda postupak donošenja novog zakona? Koliko taj proces traje i koliko ljudi sudjeluje? Postoji li nešto o čemu se posebno dugo raspravljalo?

Proces donošenja potpuno novog zakona traje u prosjeku dvije godine, ako je riječ o redovitom postupku. Prvi je korak osnivanje radne skupine u koju moraju biti uključena sva tijela državne uprave na rad kojih će taj zakon utjecati, stručna javnost (ponajprije profesori prava, a u manjoj mjeri i suci i odvjetnici), nevladine organizacije, strukovna udruženja, udruge i slično. Radne skupine imaju od 20 do 50 članova, ovisno o temi koja se zakonom obrađuje.

Nakon što se nacrt zakona usuglasi unutar radne skupine, šalje se na javno savjetovanje u kojem

svatko može komentirati odredbe zakona, a stručne službe nadležnog tijela državne uprave (u pravilu su to ministarstva), obvezne su dati odgovor na svaki komentar. Naravno, neki komentari se usvajaju kao prijedlozi i ugrađuju u tekst zakona. Sa sjednice Vlade, kada postoji konsenzus ministara, prijedlog zakona šalje se na prvo čitanje u Hrvatski sabor. Ako prihvati u prvom čitanju, prijedlog zakona doraduje se u skladu s primjedbama dobivenima od nadležnih odbora Hrvatskoga sabora i sugestijama zastupnika na plenarnoj sjednici. Onda je na redu drugo čitanje u Hrvatskome saboru, opet na prijedlog Vlade, koje je i konačno, i u toj se fazi zakonodavnog procesa zakon može mijenjati samo putem amandmana.

Ovo kako vam navodim je dosta pojednostavnjeno, ako se uzme da je predlagatelj zakona Vlada RH, što najčešće i jest slučaj. Zakon o održavanju i upravljanju zgrada ima dosta novina i rasprave su bile zaista sadržajne, kako na radnim skupinama tako i na saborskim odborima i na plenarnoj sjednici.

Postoji li nešto za što smatrate da je ipak trebalo urediti drukčije?

Svaki put kada se donosi novi zakon, potrebno je vidjeti kako će se nove odredbe zakona pokazati u praksi.

S obzirom na veliku važnost ovog Zakona za svakodnevni život građana, svakako ćemo, kao nadležno Ministarstvo, ući u postupak naknadne procjene učinaka Zakona, vidjeti koji su benefiti novoga uređenja, ali i koje stvari je potrebno doraditi. U ovoj fazi provedbe Zakona, imajuću u vidu da je Zakon na snazi tek osam mjeseci, ipak je prerano govoriti koje će se odredbe mijenjati, odnosno dopunjavati.

Međutim, velika je stvar što je problem adekvatnog održavanja zgrada, koji je desetljećima bio zanemaren, došao u fokus javnosti i što ljudi postaju svjesni da su zajednički dijelovi zgrade odgovornost suvlasnika.

U novom je zakonu predviđeno uvođenje različitih vrsta većina suvlasnika za donošenje odluka. Što to konkretno u praksi znači za suvlasnike – hoće li donošenje odluka sada biti olakšano ili otežano?

Donošenje odluka trebalo bi biti dosta olakšano jer su smanjene potrebne većine za donošenje velike većine odluka koje se donose prigodom upravlja-

nja zgradom te su uvedene procedure prikupljanja potpisa i *online* izjašnjavanja, koje dosad nisu bile uređene.

U medijima se puno pričalo o kratkoročnom najmu po novim pravilima – mislite li da su stanari zgrada zadovoljni novim uređenjem?

Prema reakcijama koje imamo i koje svakodnevno pristižu, stanari su jako zadovoljni. U ograničenja se išlo jer smo dobivali mnogobrojne upite, komentare i *mailove* iz kojih je bilo vidljivo da je u pojedinim zgradama u Republici Hrvatskoj stanje jako teško, a postojala je pravna praznina jer takvi stanari nisu imali gotovo nikakvu pravnu zaštitu. Stambene zgrade, a osobito starije, ipak nisu projektirane za kratkoročni najam, a istodobno je ta pojava počela negativno utjecati na ponudu stanova u dugoročnom najmu.

Naravno, suvlasnici koji su dosad iznajmljivali nisu toliko zadovoljni, ali ne smatram da su uvjeti nemogući i oni iznajmljivači koji se žele baviti tom djelatnosti, pazeći pritom na dobrosusjedske odnose, to će moći činiti i dalje.

Naposljetku, kakav je Vaš stav prema novom zakonu – jeste li zadovoljni novim rješenjima ili ima još mjesta za napredak?

Novi Zakon je već sada polučio velike rezultate. Podigla se ponuda stanova za dugoročni najam, suvlasnici se raspituju o svojim pravima i aktivnije sudjeluju u upravljanju zgradama, u izradi su registri iz kojih ćemo prvi put imati uvid u broj stambenih zgrada i stanova, broj upravitelja, itd. Najveća će promjena biti vidljiva kada zažive zajednice suvlasnika, što će se dogoditi tijekom 2026. godine.

Kada govorimo o propisima, posao pravnika nikad nije gotov i mjesta za napredak i kvalitetnije definiranje zakonskih odredbi uvijek ima. Isto tako, društvene i životne okolnosti se mijenjaju. Ne postoji zakon koji je savršen i za koji se u jednom trenutku neće pokazati potreba za noveliranjem. Ako krenete od zakona koji su najvažniji za mlade pravnike, primijetit ćete da je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima noveliran 15 puta, Kazneni zakon 10 puta, Zakon o trgovačkim društvima 18 puta. Da ne govorim o procesnim zakonima, kao što su zakoni o parničnom postupku ili o kaznenom postupku.

U slučaju Zakona o upravljanju i održavanju zgrada moramo napraviti kvalitetnu analizu i procjenu njegovih učinaka te ćemo, ovisno o zaključcima, Zakon dorađivati.

Uvod: Je li novi Zakon o upravljanju zgradama u sukobu s Ustavom?

NIKA DRAGIĆ

Od 1. siječnja 2025. u Hrvatskoj je na snazi novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada. Iako donosi niz dobrodošlih novina, njegov članak 34. otvara ozbiljnu sumnju u ustavnu dopuštenost ograničenja prava vlasništva.

POZADINA: NOVI ZAKON – STARI PROBLEM

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ) napokon je uredio područje koje je desetljećima bilo zanemareno. Stambene zgrade, koje čine temelj urbanoga života u Hrvatskoj, dosad su bile pravno uređene samo djelomično – Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Uredbom iz doba SFRJ. Novi

zakon donosi jasnija pravila za upravljanje zgradama, ugradnju dizala, održavanje pročelja, upravljanje pričuvom i nadzor upravitelja.

Međutim, u zakonski okvir ušao je članak 34. koji bi mogao imati ozbiljne pravne i ekonomske posljedice, a prije svega – dovesti u pitanje usklađenost s Ustavom Republike Hrvatske.

ČLANAK 34. – ŠTO ON TOČNO KAŽE?

ZUOZ u članku 34. regulira kratkoročni najam stanova, tj. iznajmljivanje na nekoliko dana ili tjedana – uglavnom putem platformi poput Airbnb-a. Novi zakon ne zabranjuje takav najam, ali ga strogo uvjetuje: (1) potrebna je suglasnost dvotrećinske



većine svih suvlasnika zgrade, (2) suglasnost mora dati i svi oni čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s predmetnim stanom, (3) suglasnost vrijedi najmanje pet godina, (4) iznajmljivač može izgubiti pravo na najam ako tri puta u dvije godine prekrši kućni red te (5) novi vlasnici nasljeđuju obveze starog vlasnika, bez mogućnosti neposredne revizije.

Na prvi pogled – detaljna regulacija. No, s ustavnopravnog aspekta – ozbiljan problem.

PRAVO VLASNIŠTVA: ZAŠTIĆENO, ALI OGRANIČENO?

Prema čl. 3. i 48. Ustava Republike Hrvatske, vlasništvo je nepovredivo. Može se ograničiti samo zakonom, i to radi zaštite sloboda i prava drugih ljudi te pravnoga poretka, javnoga morala i zdravlja. Osim toga svako ograničenje mora biti razmjerno cilju koji se želi postići.

U ovom se slučaju postavlja pitanje razmjernosti. Je li stvarno potrebno da svaki vlasnik stana, kako bi mogao iznajmljivati vlastiti prostor na nekoliko dana, traži dvotrećinsku većinu zgrade i suglasnost svih susjeda? To u praksi znači da vlasnici *de facto* gube pravo raspolaganja svojom imovinom, jer u velikim zgradama ovakvu suglasnost često nije moguće prikupiti.

PRIKRIVENA ZABRANA?

Pravo vlasnika da raspolaže svojim stanom – uključujući najam – temeljna je dimenzija vlasništva. Mnogi vlasnici koriste se kratkoročnim najmom kao primarnim ili dodatnim izvorom prihoda. Ograničiti takvu slobodu znači zadrijeti u srž ustavom zajamčenog prava, i to bez stvarne naknade, a često i bez jasne mogućnosti pravne zaštite.

PROTUUSTAVNA RAZMJERA – U ČEMU JE PROBLEM?

Zakonodavac opravdava članak 34. javnim interesom – zaštitom kvalitete stanovanja, sprječavanjem buke, očuvanjem reda i dostupnošću stanovanja. Međutim, čak i kada takvi ciljevi postoje, ograničenja moraju biti proporcionalna.



Postoje blaže mjere koje bi jednako učinkovito postigle cilj, a manje ograničile prava vlasnika: (1) uvođenje licenciranja za iznajmljivače, (2) propisivanje tehničkih uvjeta (zvučna izolacija), (3) regulacija putem turističkoga zakonodavstva te (4) jača kontrola kršenja kućnoga reda.

ŠIRE POSLJEDICE

Ova zakonska intervencija ne donosi problem samo za vlasnike stanova. Posljedice su šire: (1) pad tržišne vrijednosti nekretnina, (2) destimulacija ulaganja, (3) porast cijena smještaja te (4) smanjenje konkurentnosti lokalnoga turizma.

Zaključak: ustavna je kontrola nužna i neizbježna. Članak 34. ZUOZ-a otvara prostor za ozbiljnu ustavnopravnu raspravu. Iako je cilj zaštita širega društvenog interesa, način na koji je to provedeno nije razmjernan ni pravno održiv. Za očekivati je da ova odredba postane predmetom ocjene ustavnosti. Do tada nužno je otvoreno propitivati zakon koji zadire u srž prava koja definiraju našu slobodu.

Izvori:

1. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)
2. Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 59/1990., 135/1997., 08/1998., 113/2000., 124/2000., 28/2001., 41/2001., 55/2001., 76/2010., 85/2010., 05/2014.)

Pravna osobnost zajednice suvlasnika

LUCIJA PAPEŠA

UVOD

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ), koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025., donio je cjelovitu regulativu upravljanja i održavanja višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada, kao i blokovskih garaža. Jedna od ključnih novina jest priznavanje zajednici suvlasnika pravne osobnosti. To znači da ona samostalno stječe prava i preuzima obveze, sklapa ugovore te da biva strankom u pravnim postupcima. Prije ZUOZ-a, zajednica suvlasnika nije imala pravnu osobnost, što je otežavalo upravljanje zajedničkom imovinom i stvaralo pravnu nesigurnost u odnosima između suvlasnika i trećih osoba. Ovaj zakon stoga predstavlja značajan iskorak u pravnom uređenju suvlasničkih odnosa i pridonosi transparentnosti, odgovornosti i održivosti upravljanja zgradama.

ZAJEDNICA SUVLASNIKA

Prije stupanja na snagu ZUOZ-a 1. siječnja 2025. godine, odnose među suvlasnicima uređivao je isključivo Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pra-

vima („Narodne novine“, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 94/2017., 152/2014., 81/2015., 94/2017.), koji sada ima ulogu općeg propisa. Prema njemu zajednica suvlasnika nije imala pravnu osobnost, što je značilo da su suvlasnici djelovali kao fizičke osobe bez mogućnosti samostalnog sklapanja ugovora, osim međuvlasničkoga, ili tužbi.

Stranačku sposobnost imaju pravne i fizičke osobe, kao i drugi subjekti kojima je ista priznata posebnim zakonom. No, za postupke zajednice suvlasnika, važna je odredba o priznavanju stranačke sposobnosti onim oblicima udruživanja koji nemaju stranačku sposobnost. Ako se utvrdi da, s obzirom na predmet spora, takvo udruženje u suštini udovoljava bitnim uvjetima za stjecanje stranačke sposobnost te ima imovinu nad kojom se može provesti ovrha, onda stječe stranačku sposobnost. Na taj je način zajednica suvlasnika mogla sudjelovati u parnici (čl. 77. st. 1. – 3. Zakona o parničnom postupku „Službeni list SFRJ“; broj: 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., „Narodne novine“, broj: 53/1991., 91/1992.,



112/1999., 129/2000., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 96/2008., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011. – službeni pročišćeni tekst, 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023. – dalje: ZPP). Budući da je ZUOZ-om zajednici suvlasnika priznata pravna osobnost i da je s time stekla stranačku sposobnost, navedena se odredba više ne mora primjenjivati. Također, odgovornost za štetu bila je uglavnom na pojedinačnim suvlasnicima ili upraviteljima, bez jasnog pravnog okvira za zajednicu kao cjelinu, kao i nejasno pitanje zastupanja suvlasnika ili upravljanja zajedničkom imovinom.

Donošenjem ZUOZ-a postavljeni su pravni okviri za rješavanje navedenih problema. Zajednicu suvlasnika čine svi vlasnici posebnih dijelova zgrade (etažno vlasništvo) (čl. 7. st. 1. „Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ). Odredbama čl. 7. st. 2. i 3. ZUOZ-a propisano je da je zajednica suvlasnika pravna osoba koja upravlja zajedničkom imovinom zgrade i da zajedničku imovinu čine sva sredstva koja suvlasnici uplaćuju u zajedničku pričuvu. Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade. Ako nije drukčije uređeno, suvlasnici su dužni uplaćivati u zajedničku pričuvu razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima po stanju upisanom u zemljišne knjige (čl. 28. st. 1. – 3. ZUOZ-a). Također, kako su zajednice suvlasnika pravne osobe, a pravne osobe nastaju s određenim ciljem ulaska u pravni promet, cilj je dobivanja pravne osobnosti zajednice suvlasnika sudjelovanje u pravnom prometu, i to u svrhu održavanja i upravljanja zgradama. Identificiraju se nazivom pod kojim je upisana u Registar zajednica suvlasnika te osobnim identifikacijskim brojem koji dodjeljuje Ministarstvo financija, Porezna uprava razmjenom podataka u realnom vremenu s Registrom zajednica suvlasnika. Naziv zajednice suvlasnika je *Zgrada* te se uz naziv navodi i sjedište, a to je adresa na kojoj se zgrada nalazi (čl. 8. st. 3. – 5. ZUOZ-a).

NASTANAK ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Kako većina pravnih osoba stječe pravnu osobnost upisom u propisani registar, tako i zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost upisom u Registar zajednica suvlasnika, a gubi je brisanjem zbog nastupa određenih zakonskih pretpostavki (čl. 8. st. 1. – 3. ZUOZ-a). ZUOZ-om je ustrojen navedeni novi registar u koji se moraju upisati sve zajednice suvlasnika. Zajednica suvlasnika prestaje postojati zbog smanjenja ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika ili zbog pripajanja drugoj zajednici suvlasnika (čl. 16. st. 1. ZUOZ-a). Stjecanjem pravne

osobnosti, zajednica suvlasnika može stjecati prava i obveze te tužiti i biti tužena (čl. 7. st. 5. ZUOZ-a).

REGISTAR ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Registar zajednica suvlasnika, u kojem se evidentiraju podaci o zajednicama i njihovim identifikacijskim brojevima, vodi državno tijelo nadležno za geodetske i katastarske poslove, javan je i vodi se u elektroničkom obliku (čl. 9. st. 1. ZUOZ-a). U registru se vode i održavaju podaci o zajednicama suvlasnika, njihovim osobnim identifikacijskim brojevima, upraviteljima zgrada, zgradama i posebnim dijelovima zgrada te identifikacijskim brojevima zgrade, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, obveznicima plaćanja pričuve i površinama posebnih dijelova zgrade te podaci o opomenama za nepridržavanje kućnog reda u zgradi, pohranjuju se međuvlasnički ugovor i sve naknadne odluke suvlasnika u upravljanju zgradom te drugi podaci.

Zahtjev za upis u Registar upravitelj zgrade podnosi nadležnom područnom uredu za katastar elektronički, putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra. Ako zajednica suvlasnika nije upisana u Registar zajednica suvlasnika, upravitelj zgrade dužan je podnijeti zahtjev za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja zgradom (čl. 10. st. 6. ZUOZ-a).

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Međuvlasnički ugovor nije novost ZUOZ-a jer je ZV-om već propisano da se odluke o poslovima redovite i izvanredne uprave donose pisanim putem, dok se međusobni odnosi mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasničkim ugovorom). Razlika je u tome što je ZUOZ-om propisana obveza sklapanja takvog ugovora, dok je prethodno bila propisana kao mogućnost, a ne obveza (čl. 85. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „Narodne novine“, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 152/2014., 81/2015., 94/2017. – dalje: ZV).

Međuvlasnički ugovori se također upisuju u Registar zajednice suvlasnika, ali oni nisu javno dostupni. To je tako jer se njime uređuju prava i obveze te međusobni odnosi suvlasnika. Suvlasnici su dužni urediti prava i obveze te međusobne odnose u zajednici suvlasnika u pogledu upravljanja i održavanja zgrade (čl. 36. st. 1. ZUOZ-a). Međuvlasnički ugovor mora sadržavati: (1) veličinu suvlasničkih



dijelova nekretnine, (2) uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, (3) mogućnost zastupanja zajednice suvlasnika od strane predstavnika suvlasnika, po punomoći, (4) obveze pridržavanja kućnog reda, (5) mogućnost određivanja naknade za nepridržavanje kućnog reda te visinu naknada, (6) uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija te uređaja i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini te (7) druge odredbe potrebne za uređenje međusobnih odnosa suvlasnika zgrade (čl. 36. st. 2. ZUOZ-a).

Međuvlasnički ugovor se, u pravilu, smatra sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina svih suvlasnika i obvezujući je za sve suvlasnike. Predstavnik suvlasnika dužan je dostaviti međuvlasnički ugovor upravitelju zgrade u roku od 15 dana od sklapanja, a upravitelj zgrade dužan ga je dostaviti u Registar zajednica suvlasnika (čl. 36. st. 3. – 5. ZUOZ-a).

STATUSNE PROMJENE ZAJEDNICE SUVLASNIKA

U Registar zajednica suvlasnika unose se i sve statusne promjene koje se odnose na pripajanje, odvajanje i prestanak zajednice. Ako zgrada ima više funkcionalnih cjelina ili se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada, svaka od njih može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika (čl. 13. st. 1. ZUOZ-a). Za odvajanje u zasebne zajednice suvlasnika potrebna je natpolovična većina, ali suvlasnika funkcionalne cjeline koja se odvajaju. Nova odvojena zajednica suvlasnika preuzima sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Primjerice, u sklopu jedne katastarske čestice nalazi se pet ulaza, svaki s vlastitim brojem i priključcima. Radi lakšeg upravljanja, tri ulaza formiraju vlastitu zajednicu, uz suglasnost natpolovične većine unutar te cjeline.

Zajednice suvlasnika mogu potpisati sporazum o pripajanju kojim uređuju međusobna prava i obveze



te svaku zajednicu predstavlja osoba koja je određena za zastupanje. Kako bi došlo do pripajanja, potrebna je natpolovična većina suvlasnika svake od zajednice suvlasnika koja sudjeluje u pripajanju. Pripajanje zajednice/a suvlasnika drugoj zajednici suvlasnika upisuje se u Registar zajednica suvlasnika (čl. 15. st. 1. – 3., ZUOZ-a).

Zajednica suvlasnika prestaje postojati:

1. kada dođe do smanjenja ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika te
2. kada dođe do pripajanja zajednice drugoj zajednici suvlasnika.

Međutim, iako je zajednica suvlasnika prestala postojati, to ne znači da su riješeni njezini imovinsko-pravni odnosi. Oni se rješavaju u postupku likvidacije. Upravitelj zgrade zastupa zajednicu suvlasnika u postupku likvidacije te se otvaranjem likvidacijskog postupka upisuje u Registar zajednica suvlasnika kao osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika do okončanja postupka likvidacije i brisanja zajednice suvlasnika iz Registra zajednica suvlasnika (čl. 16. ZUOZ-a).

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Zajednica suvlasnika ZUOZ-om je stekla pravnu osobnost i kao takva odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade. Isto tako, zajednica snosi odgovornost i kada šteta nastane zbog nekog posebnog dijela zgrade, ali nije moguće točno utvrditi kojeg.

Ako dođe do štete prema trećima, zajedno za zajednicom suvlasnika solidarno odgovaraju svi suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade. Primjerice, ako voda procuri iz zajedničkog dijela zgrade i prouzroči štetu trećoj osobi, a ne može se utvrditi iz kojeg posebnog dijela zgrade dolazi curenje, odgovornost snosi zajednica suvlasnika kao pravna osoba. Međutim, upravitelj zgrade može se osloboditi

odgovornosti za štetu ako je prije štetnog događaja pisanim putem predložio izvođenje potrebnih radova kako bi se otklonila opasnost, a suvlasnici takav prijedlog nisu prihvatili. Ako je došlo do odvajanja zajednica suvlasnika, tj. na istoj je katastarskoj čestici formirano više zajednica suvlasnika, kada nastane šteta prema trećima od dijelova koji su im zajednički ili za zajedničke obveze prema trećima, zajednice suvlasnika odgovaraju solidarno (čl. 13. ZUOZ-a).

Osim ZUOZ-a, posredno se primjenjuje i Zakon o obveznim odnosima, kao opći propis koji uređuje opća pravila odgovornosti za štetu Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj: 35/2005., 41/2008., 125/2001., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022., 155/2023.).

POSTUPCI PRED NADLEŽNIM TIJELOM

Upravitelj zgrade ili opunomoćenik kojeg zajednica suvlasnika međuvlasničkim ugovorom ili posebnom odlukom suvlasnika na to ovlasti zastupa zajednicu suvlasnika u svim postupcima koji se vode pred nadležnim tijelima. Odluke se donose natpolovičnom većinom. Zajednica suvlasnika može, prije započinjanja postupka, provesti postupak medijacije. Mjesna nadležnost za rješavanje sporova u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrada je sud na području kojega se zgrada nalazi.

ZAKLJUČAK

Stjecanjem pravne osobnosti, zajednica suvlasnika više nije tek skup fizičkih osoba povezanih etažnim vlasništvom zgrade, već je postala samostalni pravni subjekt sposoban za djelovanje u pravnom prometu. ZUOZ iz 2025. godine time uvodi važnu institucionalnu i pravnu novost koja znatno povećava pravnu sigurnost u upravljanju višestambenim zgradama. Pravna osobnost omogućuje zajednici suvlasnika da stječe prava, preuzima obveze, sklapa ugovore, sudjeluje u parnicama, kao i da snosi odgovornost za štetu. Time se otklanjaju dosadašnje pravne praznine koje su otežavale zastupanje i upravljanje zajedničkom imovinom. Jasno uređenje registara, statusnih promjena, međuvlasničkih odnosa i odgovornosti za štetu dodatno osnažuje učinkovitost i transparentnost sustava.

Ipak, puna provedba ovih odredbi u praksi zahtijevat će znatan stupanj informiranosti, edukacije i suradnje među svim uključenim dionicima: suvla-



snicima, upraviteljima, javnim tijelima i pravnim stručnjacima. Izazovi mogu nastati kod usklađivanja postojećih zgrada s novim zakonskim režimom, sklapanja međuvlasničkih ugovora, kao i u slučajevima pasivnosti ili sukoba među suvlasnicima.

Stoga pravna osobnost zajednice suvlasnika nije samo tehnička ili administrativna reforma, već temelj za daljnju profesionalizaciju i modernizaciju sustava upravljanja zgradama u Republici Hrvatskoj. Ona otvara prostor za kvalitetnije stanovanje, bolju zaštitu imovine i učinkovitije korištenje zajedničkih sredstava, ali zahtijeva i odgovorno postupanje svih uključenih.

Izvori:

1. Zakon o parničnom postupku („Službeni list SFRJ“ br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., „Narodne novine“, broj: 53/1991., 91/1992., 112/1999., 129/2000., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 96/2008., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023.)
2. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 94/2017., 152/2014., 81/2015., 94/2017.)
4. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj: 35/2005., 41/2008., 125/2001., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022., 155/2023.)
5. Cerić, Marin, Zajednica suvlasnika i poslovi upravljanja zgradom prema novom zakonskom uređenju, *Pravo i porezi*, br. 2, 2025., str. 38–44.

Dužnosti upravitelja zgrade

GABRIELA ŠUKMAN

Ako ste se našli u ulozi upravitelja zgrade ili vas zanima što ta funkcija danas podrazumijeva, novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ) pruža konkretne odgovore. Ovaj Zakon uvodi niz promjena s ciljem povećanja učinkovitosti, transparentnosti i pravne sigurnosti u upravljanju zgradama. Njegove odredbe jasno definiraju dužnosti upravitelja čime se smanjuje prostor za nejasnoće u obavljanju poslova i omogućuje brže rješavanje mogućih problema. Upravljanje zgradom sada poprima čvrst pravni okvir koji omogućuje da se odgovornosti lakše utvrde, a problemi učinkovitije i brže riješe.

TEMELJNE OBVEZE UPRAVITELJA ZGRADE

Upravitelj zgrade može biti fizička ili pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama. Njegova temeljna i najvažnija obveza jest upravljanje zgradom u skladu s važećim

zakonskim propisima, međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju zgradom. Potonji ugovor upravitelj sklapa sa suvlasnicima, čime se formalizira njihov međusobni odnos i precizira opseg obveza upravitelja (čl. 49. st. 1. i st. 2. ZUOZ-a). Za obavljanje poslova svog djelokruga, upravitelj zgrade ima pravo na naknadu u skladu s ugovorom o upravljanju odnosno u skladu s cjenikom upravitelja (čl. 52. st. 2. ZUOZ-a).

Jedna od ključnih dužnosti upravitelja zgrade jest raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve (čl. 49. st. 4. ZUOZ-a). Na temelju toga upravitelj može predložiti iznos pričuve koji će biti primjeren potrebama zgrade s ciljem osiguravanja sredstava za provedbu programa redovitog i izvanrednog održavanja (čl. 52. st. 1. toč. 8. ZUOZ-a).

U članku 52. stavku 1. ZUOZ-a zakonodavac jasno definira obveze upravitelja kroz niz numeriranih točaka razmotrenih u nastavku.



RASPOLAGANJE SREDSTVIMA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

Sredstvima iz već spomenute zajedničke pričuve koristi se u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade te višegodišnjim programom održavanja na temelju odluke suvlasnika. Na taj se način upravitelj, uz prethodno odobrenje suvlasnika i u okviru programa održavanja, može koristiti sredstvima pričuve za različite radove kao što su primjerice popravak dotrajalih vodovodnih cijevi, obnova fasade, sanacija krovišta, popravak dizala ili zamjena zajedničke stolarije.

PLANIRANJE GODIŠNJEG I VIŠEGODIŠNJEG ODRŽAVANJA

Upravitelj izrađuje prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade uzimajući u obzir višegodišnji program održavanja, obveze proizašle iz sudskih sporova te važeće propise iz područja gradnje. Prijedlog dostavlja predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće godine. Također, upravitelj priprema prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s relevantnim propisima iz područja gradnje, koji dostavlja predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.

INTERVENCIJE I HITNI POPRAVKI

Upravitelj ima ovlast intervenirati i u posebnim dijelovima zgrade ako ti dijelovi prouzroče štetu drugima. To znači da, ako vlasnik stana ne ukloni kvar u svom dijelu zgrade koji izaziva štetu u zajedničkim prostorijama ili drugim stanovima, upravitelj može vlasniku uputiti poziv na otklanjanje štete. Ako vlasnik ne postupi po pozivu u roku od 15 dana, upravitelj je ovlašten sam poduzeti nužne radove, a troškovi se potom naplaćuju vlasniku koji je odbio izvršiti potrebne radnje. Na primjer, ako zbog oštećenja vodovodne cijevi voda iz kupaonice curi i oštećuje strop stana ispod, upravitelj može upozoriti vlasnika stana s kvarom da izvrši popravak u zadanom roku. Ako vlasnik ne reagira, upravitelj može organizirati popravak i troškove naplatiti odgovornom vlasniku.

Upravitelj zgrade dužan je u svako vrijeme biti pripravan reagirati na kvarove koji su hitne naravi. Bez obzira na dan u godini ili doba dana i noći, upravitelj mora osigurati pravodobnu intervenciju kako bi se spriječila šteta na imovini, ugroza sigurnosti osoba ili poremećaj osnovnih funkcija zgrade, poput oštećenih instalacija ili kvara dizala. Također, upravitelj zgrade hitan popravak mora osigurati najkasnije u roku od tri sata od prijave problema, a ako to nije u stanju učiniti iz razloga koji su izvan



njegove kontrole, mora osigurati popravak što je prije moguće.

SURADNJA S PREDSTAVNIKOM SUVLASNIKA I OSTALI FINACIJSKI POSLOVI

U suradnji s predstavnikom suvlasnika, upravitelj je dužan utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, o dugovima zgrade te o potraživanjima novčanih sredstava. Jednako tako, zajedno s predstavnikom suvlasnika, upravitelj zgrade mora osigurati provedbu redovitih i vremenski određenih pregleda zgrade, u skladu s propisima o gradnji. Osim toga, odgovoran je i za organizaciju izvanrednih pregleda zgrade koji se provode zbog nenadanih događaja, poput požara ili potresa.

Prema trećima upravitelj je obavezan podmirivati zajedničke troškove zgrade iz sredstava zajedničke pričuve te mora obavještavati predstavnika suvlasnika i prema potrebi reagirati u slučaju ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve te drugih zajedničkih troškova nekretnine.

U ime suvlasnika zgrade dužan je prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te u skladu s istima sklopiti potrebne ugovore. U svrhu provođenja takvih projekata, upravitelj je obavezan otvoriti i poseban račun.

INFORMIRANJE SUVLASNIKA I TRANSPARENTNOST RADA

Upravitelj ima obvezu obavještavanja suvlasnika zgrade o provedenim radovima u roku od 30 dana od izvršenja poslova, a to čini putem predstavnika suvlasnika. Također, mora izraditi i godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji treba uručiti suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika najkasnije do veljače tekuće godine. Izvještaj sadržava pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici. Na zahtjev suvlasnika, dužan je dati stručno pravno, ali i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade. Jednako tako, ako netko od suvlasnika to zatraži, upravitelj



zgrade dužan je u roku od 15 dana dati na uvid i dostavu isprave na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom te druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom.

TEHNIČKI PREGLEDI I PLANIRANJE ODRŽAVANJA

Upravitelj je obavezan najmanje jednom na godinu pregledati zgradu kako bi se uvjerio da su ispunjeni svi temeljni zahtjevi za građevinu. Taj pregled služi kao osnova za izradu prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Upraviteljeve aktivnosti, dakle, obuhvaćaju redovito održavanje, nužne popravke te investicijsko održavanje zgrade koje se planira dugoročno, prema višegodišnjem programu. Na taj način upravitelj ne samo da osigurava svakodnevnu funkcionalnost zgrade već pridonosi i njezinu očuvanju i unaprjeđenju. Upravitelj osigurava pravodobno rješavanje problema koji mogu utjecati na sigurnost, funkcionalnost, ali i vrijednost nekretnine u cjelini. Osim toga, ključna je i njegova suradnja u obavljanju poslova sa suvlasnicima jer se osigurava bolju organizaciju i provedbu zadataka što pridonosi poboljšanju kvalitete stanovanja u zgradi.

IZVOR:

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)

Hitni i nužni popravci – što su i kako se obavljaju?

LARA SUBOTIČANEC

Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. – dalje: ZUOZ), koji je na snazi od 1. siječnja 2025. godine, preciznije uređuje obveze suvlasnika višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža, uključujući i njihove dužnosti vezane uz hitne i nužne popravke.

Hitan popravak aktivnost je 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. Pritom hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku (članak 25. stavak 1. i 2. ZUOZ-a). ZUOZ nadalje nabroja kvarove i oštećenja sanacija kojih se smatra hitnim popravkom, a to su:

1. kvarovi na plinskim instalacijama
2. kvarovi na sustavu centralnog grijanja i toplo-vodnom sustav
3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarovi na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor

5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušenje statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarovi na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarovi na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanje dijelova pročelja, limarije i crjepova (članak 25. stavak 3. ZUOZ-a).

Vjerojatno najvažnije pitanje za suvlasnike jest tko je i u kojem iznosu dužan podmirivati troškove hitnih popravaka. Odgovor na to jest – svaki suvlasnik, i to razmjerno veličini svojeg suvlasničkog dijela (članak 25. stavak 4. ZUOZ-a). Ako upravitelj poduzme hitan popravak o svom trošku, onda isti ima pravo potraživati naknadu tog troška od svakog suvlasnika, razmjerno veličini suvlasničkog dijela pojedinog suvlasnika (članak 25. stavak 5. ZUOZ-a). Osim na zajedničkim dijelovima nekretnine, upravitelj je ovlašten poduzimati hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripatku (npr. etažirani stan) jedino ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a propust sanacije ta-



kvih kvarova predstavlja opasnost za ostale dijelove zgrade (članak 25. stavak 6. ZUOZ-a). Ako upravitelj poduzme hitan popravak o svom trošku na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripadku, onda ima pravo potraživati naknadu tog troška od vlasnika tog dijela zgrade (članak 25. stavak 7. ZUOZ-a).

Zbog pasivnosti i inertnosti ostalih suvlasnika, ponekad čak i upravitelja zgrade, može nastati situacija u kojoj jedan suvlasnik o svom trošku poduzima hitne popravke. Tada taj suvlasnik također ima pravo potraživati naknadu troškova od ostalih suvlasnika, kao što je to potvrdio Općinski građanski sud u Zagrebu kada je presudio u korist suvlasnika koji je sam podmirio troškove sanacije dimnjaka, naloživši ostalim suvlasnicima da tužitelju isplate iznos troškova popravka razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima (presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-1712/2022-32 od 2. travnja 2025.).

S druge strane, nužan popravak je 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. Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova radi:

1. 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
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta (članak 26. stavak 1. i 2. ZUOZ-a).

Odgovornost za troškove jednaka je kao i kod hitnih popravaka – svaki suvlasnik dužan je podmiriti trošak razmjerno svojem suvlasničkom dijelu. Upravitelj za izradu nalaza stručne osobe na temelju kojeg se obavlja nužni popravak kao i za samo poduzimanje nužnog popravka treba imati suglasnost suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi odnosno suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige (članak 26. stavak 3. i 4. ZUOZ-a). Upravitelj također može poduzeti nužni popravak o svojem trošku te će, kao i za hitne popravke, imati pravo na naknadu troškova od ostalih



suvlasnika, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima (članak 26. stavak 7. ZUOZ-a). Za razliku od hitnih popravaka, ako upravitelj ne poduzme nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te u primjerenom roku, ne duljem od 90 dana, trajno ne ukloni uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno uzrok ugrožavanja osnovnih životnih uvjeta u zgradi, takve nužne popravke može poduzeti jedinica lokalne samouprave na području koje se zgrada nalazi (članak 26. stavak 9. ZUOZ-a). U tom će slučaju jedinica lokalne samouprave koja je poduzela nužne popravke imati pravo na naknadu troškova od suvlasnika, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima (članak 26. stavak 10. ZUOZ-a).

Konačno, ključna razlika između hitnih i nužnih popravaka jest u tome da se nužni popravak može odgoditi, dok hitni popravak zahtijeva trenutačnu intervenciju. U predmetu pred Županijskim sudom u Zadru potvrđen je naveden kriterij razlikovanja gdje je sud utvrdio da je sanacija krova koji blago prokišnja nužni popravak, pogotovo uzevši u obzir da se u stanu u potkrovlju zgrade moglo stanovati bez opasnosti za život ili zdravlje (presuda Županijskog suda u Zadru, poslovni broj GŽ-477/17-2 od 23. siječnja 2018.).

Izvori:

1. presuda Županijskog suda u Zadru, poslovni broj GŽ-477/17-2 od 23. siječnja 2018.
2. presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-1712/2022-32 od 2. travnja 2025.
3. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)

Tko i kako donosi odluke upravljanja zgradom?

LUCIJA DUNATOV GLEDIĆ

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ), koji je na snazi od 1. siječnja 2025., jasno definira tko i kako donosi odluke vezane uz upravljanje zgradom te uređuje prava, obveze i odgovornosti svih sudionika u tom procesu, odnosno suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade. Zakon jasno naglašava da je njegova provedba u interesu Republike Hrvatske i u javnom interesu, te da su sva tijela i sudionici dužni hitno postupati u skladu s njegovim odredbama (čl. 2. ZUOZ-a). Time se nastoji osigurati kvalitetno i učinkovito upravljanje i održavanje zgrada, zaštita prava suvlasnika i dugoročna održivost zgrada.

Osnovni subjekt donošenja odluka u upravljanju zgradom su suvlasnici zgrade, koji zajednički odlučuju o svim važnim pitanjima upravljanja i održavanja. Odluke se donose na sastancima suvlasnika, koji se moraju održavati najmanje jedanput na godinu, a na njima se raspravlja o ključnim temama poput godišnjeg izvještaja o upravljanju, godišnjeg i višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih

dijelova zgrade (čl. 38 ZUOZ-a). Sastanak suvlasnika mogu sazvati: predstavnik suvlasnika, suvlasnici pod određenim pretpostavkama (čl. 37. st. 3. ZUOZ-a) te upravitelj zgrade. Suvlasnici mogu izabrati i svog predstavnika koji ih zastupa u određenim poslovima. Odluke se donose većinom glasova suvlasnika, pri čemu je potrebna natpolovična većina suvlasničkih udjela da bi odluka bila valjana i obvezujuća za sve suvlasnike (čl. 39. ZUOZ-a). To znači da odluka mora imati potporu više od 50% ukupnih suvlasničkih udjela, a ne samo većinu po broju osoba. Donesena odluka obvezujuća je za sve suvlasnike ako je potpisana ili je za nju dao suglasnost ovim Zakonom propisani broj suvlasnika. Ovaj način odlučivanja osigurava proporcionalnost utjecaja suvlasnika u skladu s njihovim vlasničkim udjelom.

Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku



o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom, a u slučaju da se na takav način predstavnik ne može izabrati, to može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na području koje se zgrada nalazi te se ta odluka donosi dvotrećinskom većinom. Predstavnik suvlasnika ima određene dužnosti i obveze koje u skladu sa Zakonom mora ispunjavati, od kojih su neke: sazivanje i vođenje sastanka suvlasnika, predstavljanje suvlasnika u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade, nadziranje ispunjavanja obveza upravitelja zgrade te podnošenje mnogobrojnih izvješća u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade (čl. 42. ZUOZ-a).

Upravitelj zgrade je pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama. On upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, ali samo u granicama ovlasti koje mu propisuje Zakon i ugovor o upravljanju zgradom koji sklapa s predstavnikom suvlasnika. Upravitelj je dužan provoditi odluke suvlasnika te voditi evidenciju i izvještavati o svim aktivnostima upravljanja (čl. 2 i čl. 3. ZUOZ-a). Upravitelj

također mora dostavljati odluke suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika. Poslovi upravljanja povjeravaju se upravitelju putem pisanog ugovora koji sklapaju suvlasnici zastupani po predstavniku suvlasnika. Ugovor mora sadržavati prava, obveze i odgovornosti upravitelja, suvlasnika i zajednice suvlasnika, te druge bitne elemente poput podataka o zgradi i odluci o izboru upravitelja. Zaključno, upravljanje zgradom temelji se na kolektivnom donošenju odluka suvlasnika, koji odlučuju većinom suvlasničkih udjela na sastancima. Odluke se provode uz pomoć predstavnika suvlasnika i upravitelja koji su zakonski odgovorni za kvalitetno upravljanje i održavanje zgrade. Zakonski okvir osigurava transparentnost, odgovornost i pravnu sigurnost svih sudionika u procesu upravljanja zgradom, čime se štite interesi suvlasnika i održava vrijednost nekretnine.

Izvor:

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)

Obveze i dužnosti suvlasnika

JANA SAMBOLEC

Suvlasničke obveze stanara stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj dosad su se, neovisno o tome je li riječ o režimu zgrade unutar etažnog vlasništva ili zajedničkom vlasništvu, načelno uređivale odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Novim Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ) detaljnije se razrađuju postojeće i konkretiziraju neke nove dužnosti suvlasnika. U nastavku su izložene ključne odredbe novog Zakona koje se tiču suvlasničkih obveza u višestambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama i blokovskim garažama.

Suvlasničke obveze i prava najčešće su predmetom međuvlasničkih ugovora. Svrha njegova zaključivanja jest uređivanje međusobnih odnosa suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine (npr. posjed pojedinih stanova), odnosno olakšavanje upravljanja stambenom zgradom. Sklapanjem takvog ugovora suvlasnika se obvezuje na ponašanje koje je usklađeno s njime, kao i sa ZUOZ-om i dru-

gim važećim zakonima, kućnim redom i odlukama suvlasnika (čl. 41. st. 1. t. 1. ZUOZ-a).

Glede održavanja posebnog dijela u etažnom vlasništvu, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta (čl. 80. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „Narodne novine“ broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 94/2017., 152/2014., 81/2015., 94/2017. – dalje: ZV). Isto stajalište preuzeto je i u ZUOZ-u jer se od suvlasnika očekuje da će održavati svoj poseban dio zgrade, omogućavati upravljanje i održavanje zgrade, dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju



zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade odnosno posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika i omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koju je izrađena projektna dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika (čl. 41. st. 1. t. 2., 3., 8., i 9. ZUOZ-a). Iz toga proizlazi da suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove kojima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika, nego pridonositi redovitom održavanju i očuvanju zgrade (čl. 41. st. 2. ZUOZ-a).

Osim spomenutoga, za suvlasnike postoji obveza različitih obavještanja. Primjerice, o promjenama vezanima uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od nastanka promjene i o promjeni broja osoba koje se koriste posebnim dijelom zgrade, ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade, najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene (čl. 41. st. 1. t. 4. i 5. ZUOZ-a). Također, suvlasnik mora obavijestiti predstavnika suvlasnika i o promjenama najma ili namjene stana u roku od 15 dana te o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik (čl. 41. st. 1. t. 6., 7. i 12. ZUOZ-a). Obveza obavještanja predstavnika do sada nije bila propisana kao obveza svakog suvlasnika i, dakako, nije istovjetan pojam kao odobrenje. No, odobrenje nije bilo potrebno ni po postojećem uređenju jer je suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten 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 (čl. 81. st. 1. ZV-a). Odredbe o obvezama obavještanja važne su ponajprije radi očuvanja sigurnosti unutar zgrade, lakšeg i transparentnijeg upravljanja



zajedničkim resursima, pravednije raspodjele troškova, učinkovitije komunikacije u slučajevima koji iziskuju hitnost kao i razloga sprječavanja zloporabe i potencijalnih sukoba među suvlasnicima. Kad je riječ o intervenciji nadležnih tijela ili službenih osoba, propisana je obveza obavještanja nadležnih tijela ili službi o slučajevima i stanjima koji bi mogli ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi kao i obveza osiguranja nesmetanog pristupa zajedničkim dijelovima zgrade pri obavljanju takvih službenih radnji (čl. 41. st. 1. t. 10. i 11. ZUOZ-a).

Novo uređenje suvlasničkih obveza vrlo je praktično jer na jednostavan i konkretan način obuhvaća glavne dužnosti sustanara i korisnika unutar zgrada. Dosadašnji propisi uređivali su obveze suvlasnika samo fragmentarno, zbog čega je bilo moguće iz njih iščitati različita nesuglasja te naići na pravne praznine.

Izvori:

1. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 94/2017., 152/2014., 81/2015., 94/2017.)

Što je i čemu služi pričuva?

IRINA JURINA

U skladu s novom regulacijom suvlasništva nad višestambenim zgradama, zajednica suvlasnika je pravna osoba imovinu koje čine novčana sredstva položena na račun zajedničke pričuve suvlasnika. Upisom u Registar zajednica suvlasnika, a na temelju međuvlasničkog ugovora, zajednici suvlasnika dodjeljuje se osobni identifikacijski broj i ona stječe pravnu osobnost (članak 7., stavci 2. i 3., članak 8., stavak 1. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, „Narodne novine“, broj: 152/2024. dalje – ZUOZ). No, što ovo znači za prosječnog suvlasnika odnosno etažnog vlasnika posebnog dijela pojedine nekretnine? U pogledu pričuve, Zakon mijenja njezin pravni status, što nužno ne utječe na njezin temeljni karakter i svrhu.

Zajednička pričuva skupan je naziv za novčana sredstva koja suvlasnici uplaćuju na posebni račun u mjesečnim iznosima utvrđenima godišnjim planom za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (članak 29. stavci 1. i 2. ZUOZ-a). Zajednički dijelovi zgrade, detaljnije opisani u prethodnim poglavljima, mogu uključiva-

ti zajednička stubišta i hodnike, pokrov, zajedničke instalacije za dovod plina i električne energije te zajedničke uređaje poput portafona te kamera za videonadzor. Ovisno o tome je li riječ o redovitom održavanju zajedničkih dijelova zgrade, izvanrednim popravcima ili poboljšanjima zgrade, suvlasnici će odlučivati drukčijom većinom suvlasničkih dijelova za korištenje novca iz pričuve u određenu svrhu. Kao pravna osoba, zajednica suvlasnika može biti aktivno, ali i pasivno legitimirana (članak 7., stavak 5. ZUOZ-a). Primjerice, u slučaju odgovornosti za štetu nastalu trećoj osobi od zajedničkog dijela zgrade, zajednica suvlasnika će kao tuženik odgovarati svojom imovinom – zajedničkom pričuvom. Iz sredstava zajedničke pričuve također se podmiruju troškovi sudskog i upravnog postupka, troškovi odvjetničkog zastupanja, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade i predstavniku suvlasnika i drugi troškovi određeni međuvlasničkim ugovorom i godišnjim planom o održavanju i upravljanju zgradom (članak 28., stavak 9. ZUOZ-a).



Svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o održavanju i upravljanju zgradom i obvezu nadoplaćivati sredstva na ime pričuve. Doprinosi za zajedničku pričuvu suvlasnici snose razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Navedeno znači da se doprinosi koje pojedini vlasnik stana uplaćuje na zajednički račun utvrđuju prema vrijednosnoj površini njegova stana, odnosno veličini njegova suvlasničkog dijela upisanoga u zemljišne knjige (članak 28., stavci 2. i 3. ZUOZ-a). Zakon određuje minimalan iznos pričuve po četvornome metru vrijednosne površine posebnog dijela, a dalje suvlasnici imaju fleksibilnost u određivanju iznosa u skladu s potrebama prostora zgrade. Kod utvrđivanja vrijednosne površine određenog stana, u obzir se uzima neto podna površina stana i njegovih pripadaka (naprimjer, balkona – sporednog dijela pojedinog stana, za koji je jasno da ne čini zajednički dio zgrade) uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti te površine prema međunarodnoj normi o standardima za svojstva zgrada (HRN ISO 9836: 2017) (članak 4., stavak 1. točka 19. ZUOZ-a). Iako su svi suvlasnici dužni pridonositi pričuvi, Zakon propisuje kako se međuvlasničkim ugovorom iznosi pričuve među suvlasnicima mogu raspodijeliti drukčije, jer pojedini zajednički dijelovi zasigurno nisu jednako korisni svim suvlasnicima. Tako je primjerice, uz odgovarajuću potporu većine suvlasničkih dijelova, moguće odlučiti kako vlasnici stanova u prizemlju zgrade neće morati plaćati troško-

ve održavanja dizala. Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici mogu odrediti plaćanje dvostrukog iznosa pričuve za vlasnike posebnih dijelova nekretnine koji se koriste kao poslovni prostori, stanovi za kratkoročni najam ili najam za više osoba. Općenito, drukčiji ključ raspodjele doprinosa pričuvi od onog utvrđenog prema vrijednosnoj površini stanova moguće je odrediti suglasnom odlukom svih suvlasnika u pisanom obliku. Svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati od suda da odredi jesu li doprinosi za pričuvu pravilno raspodijeljeni (članak 28., stavci 5. i 6. ZUOZ-a).

Dakle, među novinama koje donosi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, redefinirana je koncepcija pričuve koja predstavlja imovinu zajednice suvlasnika kao pravne osobe. Zakonodavni okvir modernizirao se u smislu pojašnjavanja suvlasničkih obveza i odgovornosti te omogućavanja veće slobode suvlasnika u raspodjeli plaćanja iznosa pričuve. No, u suštini, funkcija pričuve ostaje jednaka – ona je financijski instrument za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i učinkovito upravljanje zgradom na dobrobit svih suvlasnika i korisnika, a u svrhu dugoročnog očuvanja vrijednosti nekretnine.

Izvor:

1. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj: 152/2024.)



Intervju: Filip Baburak

Prije svega, hvala Vam što ste pristali sudjelovati u intervjuu za naš časopis. Za početak, što danas radite, čime se bavite?

Hvala Vama na pozivu i prigodi za razgovor. Radim kao sudski savjetnik na Trgovačkom sudu u Zagrebu, na parničnim i ovršnim predmetima, odnosno održavam ročišta, pišem presude i rješenja, a u slobodno vrijeme kao akademski mentor savjetujem kliničare kako da što bolje napišu svoja pravna mišljenja. Uz to, posvećen sam i daljnjem usavršavanju te privodim kraju specijalistički studij Pravo društava i trgovačko pravo na našem fakultetu, što mi pomaže u svakodnevnom poslu.

Sjećate li se što Vas je potaknulo da se prijavite za volontiranje u Pravnoj klinici?

Glavni poticaj za prijavu bio je praktični aspekt prava. Htio sam vidjeti kako teorija funkcionira u praksi, odnosno kako se nositi s konkretnim pravnim problemima i stvarnim osobama. Upravo zato sam se odlučio za volontiranje pred sam kraj studija. Iskustvo je u potpunosti ispunilo moja očekivanja i bilo mi je iznimno drago što sam primljen u Pravnu kliniku.

Kako biste opisali atmosferu i timski rad unutar Pravne klinike?

Atmosferu u Pravnoj klinici opisao bih kao vrlo suradničku i prijateljsku. Budući da su glavni pokretači rada Klinike upravo studenti, osjećao sam se ugodno, kao „među svojim“. Unatoč postojanju hijerarhije, svi smo bili usmjereni na zajednički cilj, što je jačalo osjećaj tima. Kroz volontiranje sam stekao ne samo dragocjeno iskustvo već i mnoga nova prijateljstva, jer smo se osim zajedničkog rada družili i privatno, što je dodatno učvrstilo naše međusobne odnose.

Postoji li neki predmet odnosno slučaj koji vam je posebno ostao u sjećanju i ako postoji, zašto?

Kao članu skupine za azil, posebno su mi u sjećanju ostali terenski odlasci u prihvatne centre, poput onih u Kutini i u Hotelu Porin. Ondje sam bio u pri-



godu upoznati mlade ljude koji su bili prisiljeni napustiti svoje domove. To iskustvo potaknulo me na razmišljanje o vlastitu životu i privilegijama koje uzimam zdravo za gotovo. Shvatio sam da, unatoč povremenim teškoćama na koje naiđem, postoje ljudi koji su izgubili sve, a jedino što im je ostalo jest nada u bolju budućnost. To je iskustvo koje me trajno promijenilo i podsjetilo na važnost empatije.

Mislite li da se radom u Pravnoj klinici može naučiti nešto novo, što studenti nisu u prigodi naučiti na drugi način tijekom studija?

Apsolutno. Smatram da je danas, više nego ikad, ključno povezati teorijsko znanje s praksom. Ta se dva segmenta međusobno nadopunjuju, a jedino se praktičnim radom može u potpunosti shvatiti ono što se uči iz knjiga. Pravna klinika studentima pruža izvanrednu priliku da se prvi put susretnu s primjenom prava u stvarnom životu. Kroz taj rad spoznaje se da pravo nije samo apstraktan pojam, već vrlo živ i konkretan alat koji izravno utječe na živote običnih ljudi.

Je li iskustvo u Pravnoj klinici utjecalo na vaše profesionalne ambicije i planove, odnosno je li vas možda usmjerilo prema nekoj grani prava koja vas do tada nije zanimala? Vidite li možda neki utjecaj Klinike u tome gdje ste danas, izravno ili neizravno?

Iskustvo u Pravnoj klinici izravno je utjecalo na moje profesionalne ambicije. Već pri prvim kontaktima s klijentima, bilo telefonski ili uživo, shvatio sam da je to upravo ono čime se želim baviti. To mi je dalo potvrdu da sam odabrao pravi studij i da svojim znanjem mogu zaista nekomu pomoći. Ta sigurnost mi je uvelike olakšala kasniji rad u odvjetničkom uredu, jer sam već bio naviknut na izravan kontakt i komunikaciju sa strankama.

Klinika me također usmjerila prema društvenoj komponenti prava, gdje sam shvatio da me ne zanima pravo isključivo kao ekonomska djelatnost, već kao potpora i unapređenje društva. Taj aspekt je iznimno važan i odredio je moj profesionalni put.

Mislite li da i poslodavci u našoj struci pri zapošljavanju dodatno cijene ako je kandidat volontirao u Pravnoj klinici? Kakva su vaša iskustva?

Apsolutno sam siguran da poslodavci u našoj struci iznimno cijene iskustvo volontiranja u Pravnoj klinici. Osoba koja dolazi iz Klinike već posjeduje razvijene komunikacijske vještine i zna kako pristupiti stranci. Osim toga, ima sposobnost praktičnog i kritičkog razmišljanja te primjene teorijskog znanja

na stvarne pravne situacije, uključujući i vještinu pisanja pravnih mišljenja. Sve su to izrazito važne vještine koje se ne mogu steći samo na fakultetu i koje poslodavci itekako prepoznaju.

Imate li neku anegdotu ili posebno lijepu uspomenu iz Klinike koju biste bili voljni podijeliti?

Najljepša uspomena mi je zapravo i najnovija. Nakon jednog malog vijeća Klinike, kliničari su me pozvali da im se pridružim na druženju, što mi je bila velika čast. To je bio prekrasan znak poštovanja od strane studenata prema akademskim mentorima. Posebno me dirnula spontanost skupine za tražitelje azila, s članovima koje nisam imao osobnog kontakta. Odmah su me prihvatili kao da sam dio njihova tima, što je u potpunosti odrazilo duh Pravne klinike, gdje su volja, zajedništvo i otvorenost studenata njezina najveća snaga.

Za kraj, što biste poručili novim generacijama kliničara i svima koji razmišljaju o prijavi u Pravnu kliniku?

Moja poruka je jednostavna: prijavite se! Pravna klinika je jedinstvena prilika da zakoračite u svijet ispunjen potporom i znanjem. Iskoristite priliku da primijenite teoriju u praksi i iz prve ruke osjetite kako se znanjem pridonosi društvu. Također, bit ćete u prigodi upoznati naše drage i iznimne profesore, čiji je trud ključan za uspješno funkcioniranje Pravne klinike i njezin izniman status.

Intervju: Barbara Grlić

Prije svega, hvala Vam što ste pristali sudjelovati u intervjuu za naš časopis. Za početak, što danas radite, čime se bavite?

Hvala Vama na pozivu.

Prošle jeseni započela sam s vježbeništvom u jednom odvjetničkom uredu u Zagrebu, gdje sam prethodno radila kao student. Bavim se korporativnim pravom te se u svom radu većinu vremena koristim engleskim jezikom, što mi odgovara jer sam oduvijek voljela strane jezike koje i danas iz hobija učim.

Sjećate li se što Vas je potaknulo da se prijavite za volontiranje u Pravnoj klinici? Koliko ste dugo volontirali?

Na prijavu me potaknuo manjak druženja s kolegama zbog dugogodišnjih *online* predavanja. Također, tijekom prve tri godine studija odlučila sam posvetiti se polaganju ispita, a onda na višim godinama fakultativnim aktivnostima gdje ću upoznati kolege sa sličnim interesima. Pravna klinika mi se činila kao idealan izbor jer je bila dobro organiziran sustav za upoznavanje s praksom u studentskom okruženju. Odlučila sam otići na dane otvorenih vrata kako bih iz prve ruke bez obveze vidjela kako to sve izgleda. Ubrzo sam postala član Azil grupe te u Klinici ostala sljedeća četiri semestra, odnosno do završetka studija.

Kako biste opisali atmosferu i timski rad unutar Pravne klinike?

Atmosfera je bila fantastična. Red rada, red smijeha, a kolege koje sam upoznala u timu su mi i danas prijatelji. Ono što nas je motiviralo jest pomaganje ljudima, ali i činjenica što smo okruženi isključivo kolegama studentima koji su samostalno i savjesno održavali dežurstva, zapimali predmete, istraživali, pisali pravna mišljenja i funkcionirali u timu, izvještavali profesore o svojem radu i statistikama, itd. To su vještine koje su uvelike potrebne u kasnijem radu te atmosfera koja rad čini lakšim i ugodnijim.



Mislite li da se radom u Pravnoj klinici može naučiti nešto novo, što studenti nisu u prigodi naučiti na drugi način tijekom studija?

Definitivno! Ono što mi prvo pada na pamet jest timski rad. Na našem studiju nije nužno učiti u grupi, a sam studij oduzima previše slobodnog vremena kojega nam ostaje premalo za druženje. Kroz Kliniku naučimo raditi u timu te se paralelno družiti s kolegama i razmjenjivati iskustva sa studija. Drugo, sam cilj Pravne klinike – besplatno pomaganje ljudima nas čini osjetljivijim na ljude koji si ne mogu priuštiti pravni savjet. Mi smo osobe kod kojih mogu bez zadržke doći ispričati svoj pravni problem za koji ćemo se zajedno potruditi pronaći rješenje. Naravno, tu je i učenje pisanja pravnih mišljenja i razgovora sa strankom, koje nismo bili u prigodi naučiti u sklopu obveznih predmeta na fakultetu, a koje je uvelike potrebno u našim daljnjim karijerama. Zbog svega navedenoga preporučila bih Pravnu kliniku svim studentima prava – barem jedan semestar.

Mislite li da i poslodavci u našoj struci pri zapošljavanju dodatno cijene kandidatovo volontiranje u Pravnoj klinici? Kakva su vaša iskustva?

Da, ako su upoznati s njezinim radom i prednostima za studente. S obzirom na to da Klinika prima mnogo članova i postoji već više od deset godina, velike su šanse da ćete na svom poslu sresti bivše kliničare, kao što je bilo u mom slučaju. Na svim sam svojim dosadašnjim studentskim poslovima u struci te u uredu u kojem sada radim susrela više bivših kliničara, od kojih su neki ujedno i akademski mentori.

Imate li neku anegdotu ili posebno lijepu uspomenu iz Klinike koju biste bili voljni podijeliti?

Ne znam što bih posebno istaknula jer mi je zaista bilo super tijekom sva četiri semestra. Svako dežurstvo, neobvezna druženja, kave nakon dežurstava i kolege koje sam upoznala u Klinici učinili su to iskustvo jednom jako lijepom uspomenom na studentske dane.

Za kraj, što biste poručili novim generacijama kliničara i svima koji razmišljaju o prijavi u Pravnu kliniku?

Preporučujem svima da se prijave kako bi naučili raditi u timu te kako bi razvili vještine potrebne u kasnijem zaposlenju te, ono najvažnije, pomogli ljudima kojima je potrebna naša besplatna pravna pomoć. Prijavite se što prije, jer ćete poželjeti ostati dulje od jednog semestra.

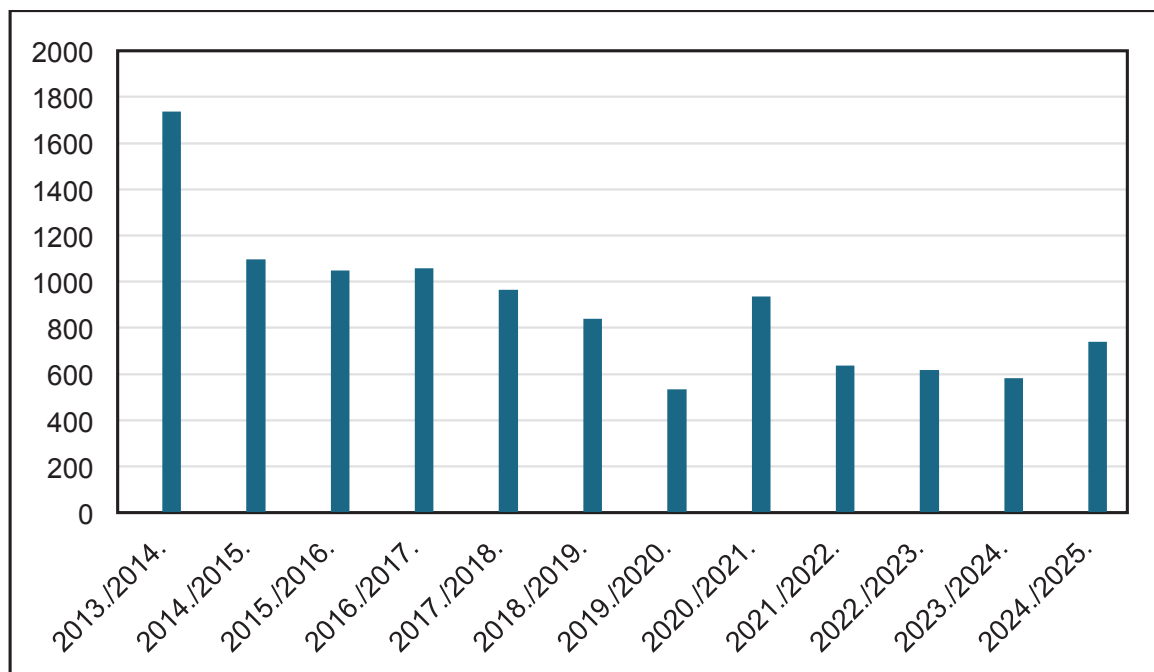
Statistički prikaz rada Pravne klinike u Ljetnom semestru 2024./2025.

KLARA IVANEK

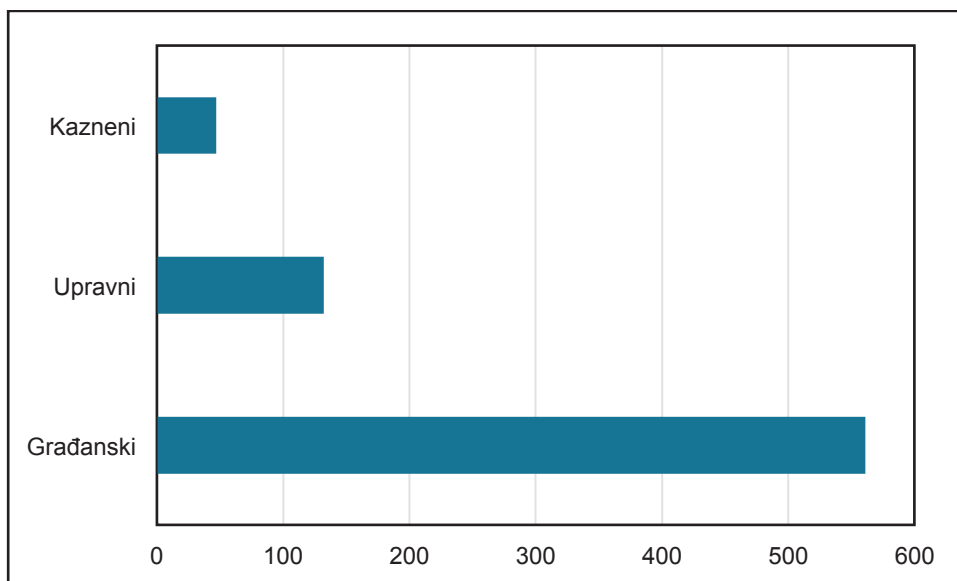
U ljetnom semestru akademske godine 2024./2025. Pravna klinika Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu zaprimila je ukupno 734 predmeta, od kojih je zatvoreno njih 653. U odnosu na ukupan broj zaprimljenih predmeta u ljetnom semestru prethodne godine, kada su zaprimljena 584 predmeta, primjetan je porast broja predmeta, najviše zbog toga što je, tijekom cijeloga semestra, Pravna klinika bila promovirana putem medija, društvenih mreža i lokalnih vijesti, a njezin je rad predstavljen i u prilogu *Dnevnika Hrvatske radiotelevizije*. U Klinici je volontiralo ukupno 69 studenata kliničara uz pomoć i potporu 19 studentskih mentora i četiri studentska administratora. Rad Klinike također ne bi bio moguć bez profesora i vanjskih suradnika u ulozi aktivnih akademskih mentora, njih ukupno 87, koji su nadzirali naš rad ispravljajući pravne savjete i usmjeravajući kliničare.

S obzirom na vrstu predmeta koje je Klinika preuzela u rješavanje, najveći broj zaprimljenih predmeta bio je građanske prirode, odnosno njih 561. Najčešća pitanja u okviru preuzetih građanskih predmeta tiču se raznih oblika naknade štete, uređenja susjedskih odnosa te sporova oko vlasništva ili suvlasništva. Nakon građanskih slijede upravni predmeti kojih su preuzeta 132, a stranke nam se najčešće obraćaju u svrhu ostvarenja svojih prava iz mirovinskog osiguranja i ostvarivanja besplatne pravne pomoći, što je jedno od najčešće postavljanih pitanja općenito. Najmanje preuzetih predmeta bilo je kaznene prirode – njih 47. Većina stranaka koja ima pravni problem kaznene prirode obraća se u svojstvu žrtve, najčešće žrtve tjelesnih ozljeda, prijave ili obiteljskog nasilja.

Grafikon 1: Ukupan broj zaprimljenih predmeta u ljetnim semestrima u razdoblju od 2013. do 2025. godine

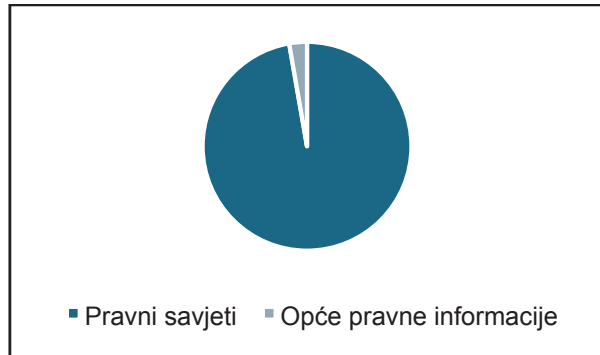


Izvor: Klinikarij

Grafikon 2: Zaprimljeni predmeti u ljetnom semestru 2024./2025. godine prema vrsti

Izvor: Klinikarij

U ljetnom semestru 2024./2025. godine, Pravna klinika pružila je 638 pravnih savjeta te 15 općih pravnih informacija.



Izvor: Klinikarij

Pravna klinika može se pohvaliti brojem od 24 000 zaprimljenih predmeta od 2011. godine do danas, a najviše zahvaljujući odgovornim i marljivim kliničarima koji svojim volonterskim duhom rade za dobrobit šire zajednice. Velika hvala svim studentima kliničarima koji pružaju besplatnu pravnu pomoć ugroženim skupinama našeg društva omogućujući im tako zaštitu njihovih prava.

Prikaz statistike vanjskih klinika

Ljetni semestar, akademska godina 2024./2025.

LUCIJA KRAŠ

Pravna klinika već trinaestu godinu zaredom uspješno provodi Projekt vanjskih klinika, kojim se kontinuirano osigurava besplatna pravna pomoć građanima izvan sjedišta Pravne klinike u Zagrebu. Projekt se provodi u suradnji sa 16 gradova s kojima su sklopljeni sporazumi, a kliničari redovitim terenskim odlascima omogućuju dostupnost pravne pomoći osobama koje zbog geografskih, socijalnih ili drugih okolnosti nisu u mogućnosti doći u Zagreb ili koristiti se digitalnim platformama.

Ciljnu skupinu Projekta vanjskih klinika čine ponajprije socijalno ugroženi građani, osobe slabijeg imovinskog stanja, osobe s invaliditetom ili osobe starije životne dobi koje žive u manjim sredinama. Odlascima u druge gradove Pravna klinika dosljedno ostvaruje svoju misiju: osiguranje jednakog pristupa pravnoj pomoći svim građanima kojima je ona potrebna.

Statistički podaci, a i ponovni dolazak prijašnjih stranaka, pokazuju kontinuirani porast broja zapri-

mljenih predmeta na vanjskim klinikama i povjerenje građana, što potvrđuje uspješnost Projekta i njegovu važnost u zajednici.

AKTIVNOSTI U LJETNOME SEMESTRU 2024./2025.

Tijekom ljetnoga semestra akademske godine 2024./2025., Pravna klinika nastavila je suradnju sa svih 16 gradova uključenih u Projekt. U razdoblju od ožujka do svibnja 2025. održana su tri kruga vanjskih klinika – u ožujku, travnju i svibnju – pri čemu je jedan termin u Rijeci (u svibnju) bio otkazan. Ukupno je zaprimljeno 120 predmeta, a najintenzivniji je bio V. krug (ožujak), s ukupno 53 zaprimljena predmeta. Najveći broj predmeta zaprimljen je u Puli u Centru podrške 521 - s kojim je suradnja započeta u srpnju 2024. godine - zatim u Varaždinu, Rijeci i Čakovcu.

Tablica 1. Prikaz zaprimljenih predmeta na vanjskim klinikama u ljetnome semestru u akademskoj godini 2024./2025.

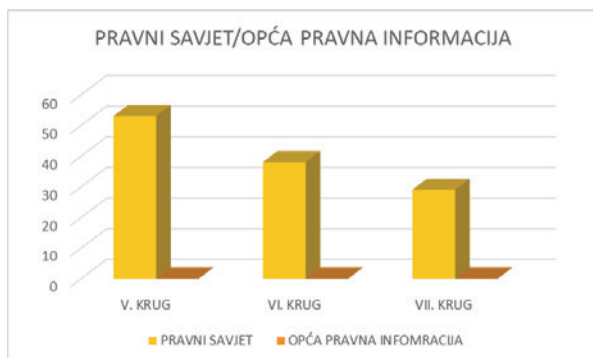
GRAD	V. krug 17.-23.3.	VI. krug 7.-11.4	VII. Krug 12.-16.5.	Ukupno
Bjelovar	0	3	0	3
Čakovec	4	2	4	10
Daruvar	3	3	3	9
Karlovac	3	1	0	4
Koprivnica	5	1	2	8
Križevci	4	2	1	7
Kutina	2	1	2	5
Novska	0	0	0	0
Ogulin	0	0	2	2
Pula	10	7	8	25
Rijeka	4	7	0	11
Samobor	1	1	1	3
Varaždin	8	3	2	13
Vrbovec	1	0	2	3
Zlatar	1	2	0	3
Zaprešić	8	5	1	14
UKUPNO	53	38	29	
	120			

OBLIK PRUŽENE PRAVNE POMOĆI

Pravna klinika pravnu pomoć pruža u obliku pravnih savjeta i općih pravnih informacija.

U svim zaprimljenim predmetima tijekom izvještajnog razdoblja pruženi su pravni savjeti, dok opće pravne informacije nisu bile zastupljene. Navedeni podatak upućuje na složenost pravnih problema s kojima se građani obraćaju kliničarima te na izraženu potrebu za individualiziranim i konkretnim pravnim savjetima.

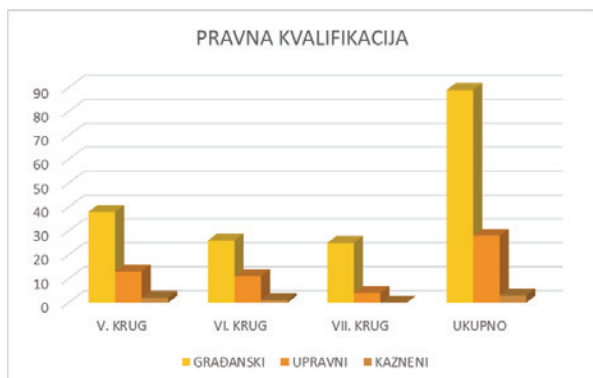
Grafikon 1. Oblik pružene pravne pomoći



PRAVNA KVALIFIKACIJA PREDMETA

Kad je riječ o kvalifikaciji predmeta, od ukupno 120 zaprimljenih predmeta, najzastupljeniji su oni iz područja građanskog prava (89 predmeta), slijede upravni predmeti (28), dok su kazneni predmeti zastupljeni u manjem broju (3). Grafički prikaz raspodjele po krugovima dodatno ilustrira navedene podatke i upućuje na relativno stabilnu strukturu pravnih problema s kojima se građani suočavaju.

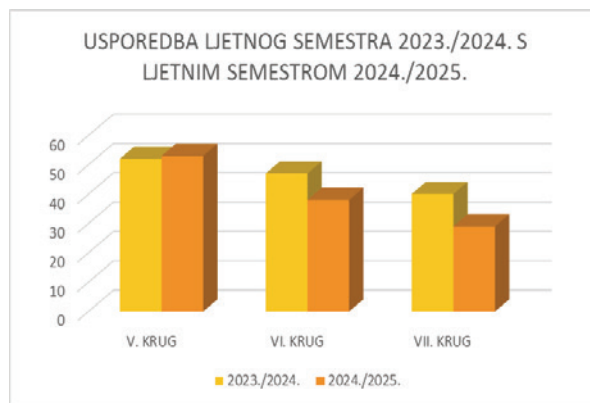
Grafikon 2 i Tablica 2. Zaprimljeni predmeti prema pravnoj kvalifikaciji po krugovima.



PRAVNA KVALIFIKACIJA	V. KRUG	VI. KRUG	VII. KRUG	UKUPNO
GRAĐANSKI	38	26	25	89
UPRAVNI	13	11	4	28
KAZNENI	2	1	0	3

Usporedno s ljetnim semestrom akademske godine 2023./2024. evidentiran je blagi pad ukupnog broja zaprimljenih predmeta, bez negativnog utjecaja na opseg i kvalitetu pružene pravne pomoći.

Grafikon 3 i Tablica 3. Zaprimljeni predmeti u ljetnome semestru 2023./2024. i u ljetnome semestru 2024./2025.



AKADEMSKA GODINA	V. KRUG	VI. KRUG	VII. KRUG
2023./2024.	52	47	40
2024./2025.	53	38	29

Promociju Projekta vanjskih klinika Pravne klinike provodi PR tim putem društvenih mreža (*Facebook* i *Instagram*), kao i putem suradnje s lokalnim radiopostajama, internetskim portalima i jedinicama lokalne samouprave.

U gradovima s manjim odzivom planira se intenziviranje promocije Pravne klinike, s ciljem povećanja informiranosti građana i dodatnog unaprjeđenja dostupnosti pravne pomoći.

Povećan broj zaprimljenih stranaka i kontinuitet provođenja Projekta potvrđuju kvalitetu, društvenu važnost i opravdanost Projekta vanjskih klinika.

Nove datume održavanja vanjskih klinika možete pronaći na *web*-stranici Pravne klinike: <https://klinika.pravo.hr/za-stranke/vanjske-klinike>, telefonskim putem možete nam se obratiti na brojeve: **01/4811 311; 01/4811 320; 01/4811 324** ili poslati upit na e-adresu: **klinika@pravo.hr**.



