**Od 1. siječnja 2025. godine na snagu je stupio novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24).**

**Do 31.3.2025., Obveza Upravitelja je :**

• svoj rad uskladiti s ovim Zakonom (naplaćivati pričuvu na način da se minimalni iznos pričuve obračunava sa 0,36 EUR/m2, organizirati godišnje preglede zgrade, za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednost veća od 2.500 EUR mora zatražiti najmanje 3 neovisne i usporedive ponude.)

• evidenciju s nužnim podacima o važećim ugovorima o upravljanju zgradama dostaviti dostaviti jedinici lokalne samouprave

**NAPOMENA SUVLASNICIMA**

Upravitelj je sve suvlasnike, koji nisu izabrali predstavnika suvlasnika, dužan pisano upozoriti da to učine u roku od 60 dana od dana dostave pisanog upozorenja upravitelja.

Ako suvlasnici ne postupe u skladu s pisanim upozorenjem upravitelja, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika.

Upravitelj je dužan u roku od 15 dana obavijestiti sve suvlasnike o imenovanju osobe prinudnog predstavnika suvlasnika.

**Do 31.3.2025., Ministar ima obvezu donijeti:**

• Pravilnik o sadržaju Registra zajednica suvlasnika, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena

• Pravilnik o sadržaju Registra upravitelja zgrada, način njegova vođenja, obrasce zahtjeva za upis te obrasce zahtjeva za upis promjena podataka

• Pravilnik / opća pravila kućnog reda, koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te po potrebi i druga pitanja

**Do 30.6.2025.**

• ustrojava se Registar zajednica suvlasnika

• ustrojava se Registar upravitelja zgrada

Zadaća upravitelja je do 30.6.2025. u svim zgradama pod upravljanjem dostaviti novi kućni red i postaviti ga u obliku zidne ploče na vidljivu mjestu u zajedničkom prostoru zgrade

**Od 30.6. 2025. do 31.12.2025., Obveza Upravitelja je :**

• nakon ustrojavanja Registra zajednice suvlasnika, u roku 6 mjeseci podnijeti zahtjeve za upis u isti

• nakon ustrojavanja Registra upravitelja zgrada, u roku 6 mjeseci podnijeti zahtjeve za upis u isti

**Od 30.6. 2025. do 31.12.2025., Vlada ima obvezu donijeti:**

• Program ugradnje dizala i uređaja za olakšan pristup za slabo pokretne osobe u postojeće zgrade

• Program uređenja pročelja za postojeće zgrade

**Upravitelj je dužan izraditi** :

• prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine

• prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine

**Od 30.6.2025. do 31.12.2026. (U roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici su obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.)**

UPRAVITELJ ima obvezu **nakon izdanog rješenja** o upisu u Registar zajednice suvlasnika:

• pripremiti prijedlog NOVOG Međuvlasničkog ugovora

• pripremiti prijedlog NOVOG Ugovora o upravljanju

• OTVORITI NOVI RAČUN PRIČUVE ZA SVAKU ZAJEDNICU SUVLASNIKA odvojen od računa upravitelja i

svih računa koje upravitelj vodi

Predstavnik suvlasnika ima zadaću sazvati sastanak suvlasnika (nove Zajednice suvlasnika)

• donijeti odluku o novom Međuvlasničkom ugovoru

• donijeti odluku o novom Ugovoru o upravljanju

• pripremiti prijedlog posebnih pravila kućnoga reda (ako će biti potrebno, odnosno ako suvlasnici to

žele) i donijeti odluku o novom kućnom redu

**Do 31. 12. 2025. godine**

• Vlasnici posebnih dijelova zgrade koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona **koriste za najam**

**više osoba** (više od četiri osoba koje nisu u srodstvu) obvezni su **prikupiti suglasnost dvotrećinske**

**većine suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji graniče s prostorom koji se daje u najam**

**Do 31.12.2029. godine**

• Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za **obavljanje registrirane**

**djelatnosti** obvezni su **prikupiti suglasnosti dvotrećinske većine suvlasnika**

• Vlasnici stanova koji se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za **kratkoročni najam** obvezni

su **prikupiti suglasnosti dvotrećinske većine suvlasnika i suglasnost suvlasnika koji graniče s**

**prostorom koji se daje u najam**

Upravitelj Pazin d.o.o.

U Pazinu, ožujak 2025.