

GRAČAC ČISTOĆA d.o.o.

za komunalne djelatnosti

tel. i fax: +385 23 773-925; e-mail: cistoca@gracac.hr, Park Sv.Jurja 1, 23440 GRAČAC

OBAVIJEST SUVLASNICIMA

Obavještavamo suvlasnike višestambenih zgrada da je zakonom određeno da **svaka zgrada treba imati predstavnika stanara** odnosno predstavnika suvlasnika. Odluka o tome tko će biti predstavnik stanara ovisi samo o suvlasnicima, drugim riječima **isključivo suvlasnici biraju svog predstavnika**, nitko drugi!

Predstavnik suvlasnika je osoba koju su odabrali suvlasnici da ih **predstavlja i zastupa prema upravitelju i prema ostalim trećim osobama**. Suvlasnici ga biraju većinom glasova čiji posebni dijelovi prelaze 51% u posebnim dijelovima zgrade u m². Najbitniji dokument u ovom pogledu je **međuvlasnički ugovor**, jer se njime određuje sam predstavnik stanara i njegove ovlasti.

Tko može biti predstavnik?

Za obavljanje te dužnosti mora biti odabrana osoba koja je suvlasnik u zgradi, dakle mora biti vlasnik ili suvlasnik stana. Stanar koji živi u stanu u zgradi, a koji nije ni vlasnik ni suvlasnik tog stana, ne bi mogao biti predstavnik suvlasnika.

Suvlasnici zgrade **moгу slobodno odrediti jednog ili više predstavnika** te vrstu i opseg ovlasti koje prenose na te predstavnike. Istim ugovorom trebaju odrediti prava i ovlaštenja zamjenika tih predstavnika.

Ako nitko ne želi biti predstavnik suvlasnika, suvlasnici se čak mogu dogovoriti da se predstavnik imenuje na određeno vrijeme te da se po principu rotacije vrše zamjene.

Ovlasti predstavnika:

- s upraviteljem sklopiti ugovor o upravljanju zgradom na neodređeno vrijeme,
- sklopiti ugovor o kreditu ili zajmu za podmirenje troškova izvanrednih poslova do iznosa koji je moguće podmiriti otplatom iz sredstava pričuve,
- sklopiti ugovor o upravljanju, korištenju i održavanju ili upisu tereta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade radi osiguranja kredita ili zajma za izvanredne troškove,
- sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja koje suvlasnici koriste zajedno sa suvlasnicima drugih zgrada (krov, oluci, pročelje, kotlovnica) odnosno nadstojničkog stana koji pripada i drugim zgradama,
- sklopiti ugovor s nadstojnikom,
- pokrenuti uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine odnosno pretvaranje etažnog vlasništva stečenog po prijašnjim propisima u vlasništvo posebnog dijela nekretnine prema novom sustavu sadržanom u Zakonu, odnosno naručiti u tu svrhu izradu stručnog elaborata o etažiranju,
- zastupati suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju,
- organizirati naplatu zajedničkih troškova.

Dužnosti predstavnika:

- sudjelovati u odabiru izvoditelja radova koji provodi upravitelj,
- ovjeravati radne naloge kao potvrde izvršenja određenog posla,

- voditi brigu o provođenju kućnog reda, načinu korištenja zajedničkih prostoriya i zemljišta koje služi zgradi,
- redovito izvješćivati suvlasnike o svim važnijim pitanjima vezanim uz upravljanje, kao i najmanje jednom godišnje podnijeti pismeno izvješće o svom radu svim suvlasnicima.

Valja naglasiti da **predstavnik suvlasnika za neke zahvate na zgradi može samostalno angažirati neku pravnu ili fizičku osobu**. To su u pravilu nužni ili hitni zahvati gdje predstavnik nema uvjeta ni vremena upoznavati sve suvlasnike sa situacijom. No, tada suvlasnik ima pravo na naknadnu informaciju o svemu što se radilo i svaki izvršeni posao mora imati nalog o izvršenju.

Naknada za predstavnika

Svaki predstavnik **može dobivati naknadu za svoj rad oko zgrade**, naknada se određuje međuvlasničkim ugovorom, a o visini naknade odlučuju suvlasnici. Naravno da predstavnik svoju naknadu treba zaslužiti obavljanjem svojih obveza.

Razrješenje predstavnika

Najveće glavobolje često zadaje razrješenje predstavnika, pogotovo jer to nagovještava probleme u odnosima između suvlasnika. **Naša je preporuka je da se svi uvjeti razrješenja i izbora novog predstavnika odrede međuvlasničkim ugovorom** kojim bi se jasno propisali načini i uvjeti. Ako uvjeti razrješenja nisu određeni, suvlasnici biraju novog predstavnika većinom glasova čiji posebni dijelovi prelaze 51% u posebnim dijelovima zgrade u m², te onda anexom u međuvlasnički ugovor donijeti izmjenu imena predstavnika ili dolazi do izrade novog međuvlasničkog ugovora. Iako ovo zvuči jednostavno u praksi se događa da se radi više lista razrješenja, te se odugovlači sam proces, a to na kraju krajeva više nije jednostavno.

Prinudni upravitelj
Gračac Čistoća d.o.o.