

# VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 387. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 19. lipnja 1997. godine donijela

## UREDBU

### O ODRŽAVANJU ZGRADA

#### Članak 1.

Ovom Uredbom uređuju se pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, vrste i način poduzimanja hitnih i nužnih popravaka na zgradama i pitanja u svezi dostavljanja podataka o stanovima.

#### Članak 2.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici zgrade koriste prema godišnjem odnosno višegodišnjem programu osobito za pokriće troškova:

- redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade,
- poslovanja upravitelja zgrade.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti svi zajedno ili osobe koje suvlasnici ovlaste.

Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, pod uvjetima i u granicama utvrđenim ugovorom kojeg upravitelj sklapa sa suvlasnicima.

#### Članak 3.

Ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne uredе drukčije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.),
- pokrov,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata,

- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo revizionna okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kableske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička kotlovnica i toplinska podstanica,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i sl.,

- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame.

#### Članak 4.

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju i to:

- ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,
- ličenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- premazivanje zidova i stropova vapnom,
- premazivanje dimnjaka,
- zamjena pokrova
- keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- popravak pročelja,
- zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i sl.),
- popravak pokrova i ravnog krova,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i sl.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i sl.),
- redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska podstanica i dr.),
- redoviti servisi dizala,
- redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,
- redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i uređaje za kabelsku i satelitsku TV,

- redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, električne, plina i dr.
- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema naputku proizvođača,
- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
- dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje septičkih jama,
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka.

#### Članak 5.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade naročito u slučaju:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, radi spriječavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu,
- otpadanja dijelova pročelja.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade ako iste ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi vlasnik tog dijela zgrade.

Kad upravitelj utvrdi potrebu obavljanja hitnih popravaka dužan je iste poduzeti odmah ili u najkraćem roku.

#### Članak 6.

Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova osobito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,

- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- sanacije klizišta,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.),
- popravka pročelja zgrade,
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade.

#### Članak 7.

Suvlasnici zgrade odnosno upravitelj zgrade dužan je dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove stanovanja odnosno Grada Zagreba podatke o stanovima glede vlasništva, površine stana, opremljenosti i položaja stana u zgradi.

Podatke iz stavka 1. ovoga članka nije potrebno dostaviti ako su isti dostavljeni prema propisima o najmu stanova.

#### Članak 8.

Ova Uredba stupa na snagu danom objave u "Narodnim novinama".

Klasa: 370-01/97-01/13  
Urbroj: 5030116-97-2  
Zagreb, 19. lipnja 1997.

Predsjednik  
**mr. Zlatko Mateša, v. r.**