

Što je upravljanje zgradama i zašto je potrebno?

Upravljanje zgradama umijeće je gospodarenja nekretninom s ciljem očuvanja i povećanja njezine vrijednosti. Pravni pojam upravljanja je pravo svakoga suvlasnika u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu, zajedno s ostalim suvlasnicima. Neposredni sudionici upravljanja su suvlasnici i upravitelj. Vlasnici se brinu i odgovaraju za svoje vlasništvo, a izvršne poslove oko toga povjeravaju upravitelju kao nalogoprimcu. Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da svaka zgrada mora imati upravitelja koji je registriran za tu djelatnost. Upravitelj upravlja zgradom, održava ju, prikuplja pričuvu za zgradu te obavlja i sve druge poslove koje mu povjere suvlasnici.

Došlo je vrijeme kada se sve češće uz pitanje o cijeni kvadratnog metra postavljaju pitanja: u kakvom je stanju zgrada? Kakvi su suvlasnici i stanari? Kako se obavlja upravljanje? Očekivati je da svaki Upravitelj dobrom organizacijom, cijenom, pogodnostima, kompetentnim praćenjem i nadzorom stanja nekretnine kojom upravlja, načinom informiranja suvlasnika, savjetodavstvom i edukacijom suvlasnika, a i svjedodžbama neovisnih stručnjaka opravda postignutu i obećanu kvalitetu upravljanja te stekne povjerenje. U tome je bitna suradnja sa suvlasnicima. S vremenom će se sve više dolaziti do izražaja dobri primjeri iz prakse upravljanja. Kad se postavljaju pitanja, kao: je li moguće da je u "istoj" zgradi kao što je naša pričuva dvostruko veća ili manja? - pomoći će dobar primjer iz konkretne prakse. Vidjet će se zašto je negdje ostvareno ono što izgleda teško ostvarivo i da li su iskustva s tog primjera primjenjiva?

Što je Međuvlasnički ugovor i čemu služi?

Međuvlasnički ugovor obavezno sadrži priloge:

1. "Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima i udjelima u troškovima održavanja"
2. "Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade"

Ovim ugovorom uređuju se odnosi među suvlasnicima u svezi upravljanja i korištenja zgrade, a posebice:

* veličina suvlasničkih dijelova zgrade

* uvjeti i način upravljanja zgradom

* pobliži podaci o osobi koja će upravljati zgradom i opseg poslova koje će obavljati ta osoba

* osnivanje, uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve

* ime i adresa stanovanja suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i opseg njegovih ovlasti

* uvjeti i način korištenja zajedničkih prostorija, uključivši i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaji i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini

* druga pitanja vezana uz upravljanje i korištenje zgrade

Što je Ugovor o upravljanju i čemu služi?

Ugovor o upravljanju zgradom sadrži priloge:

1. "Troškovnik sredstava zajedničke pričuve" za obračunsko razdoblje od 12 mjeseci ili 1. godinu
2. "Zapisnik o primopredaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade". sastavlja upravitelj uz suglasnost predstavnika suvlasnika

Ovim ugovorom uređuju se međusobni odnosi suvlasnika i upravitelja zgrade, a osobito:

* sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema godišnjem odnosno višegodišnjem programu održavanja

* poduzimanje hitnih i nužnih popravaka

* pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava njezina vrijednost

* obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih odnosno višegodišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda te godišnjeg izvješća o radu

* način osnivanja zajedničke pričuve, kao i osiguranja sredstava zajedničke pričuve za pokriće troškova upravljanja i održavanja

* mjesečna naknada upravitelju

* zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti

* odgovornost za obavljanje poslova

Koje su obveze vlasnika - suvlasnika?

Sukladno zakonskim odredbama suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu. Zakonske odredbe možete vidjeti u kategoriji "Zakoni".