**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 urede 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 reviziona 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 kabelske 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 zvonce, 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, elektrike, plina i dr.

- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema naputku proizvođača,

- čišćenje dimnjaka i dimovodnih kanala (dimnjačarske usluge),

- dezinsekcija 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 kanalizacione 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.