

Predmet:

Izbor ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade sukladno čl. 42. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

U svojstvu upravitelja zgrade, pozivamo sve suvlasnike zgrada koje nemaju izabranog predstavnika suvlasnika, da sukladno članku 42. st. 7. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada u roku od 60 dana izaberu novog ovlaštenog predstavnika suvlasnika koji ima ovlaštenje predstavljati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te međuvlasničkim ugovorom.

Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili bračni ili izvanbračni drug ili životni partner ili neformalan životni partner ili srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji žive u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.

Ako nije moguće izabrati predstavnika suvlasnika na način predviđen stavkom 1. ovoga članka, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području zgrada nalazi. Odluka o izboru predstavnika suvlasnika iz stavka 2. ovoga članka donosi se dvotrećinskom većinom.

Međuvlasničkim ugovorom moguće je predvidjeti mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika.

U protivnom, upravitelj zgrade ima mogućnost imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika do obavijesti suvlasnika o izboru predstavnika suvlasnika, a što će za suvlasnike predstavljati dodatan trošak, dok se istovremeno radi o suvlasnicima potpuno nepoznatoj osobi koja nema status ni interes suvlasnika zgrade.

- Prinudni predstavnik suvlasnika mora biti poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište u jedinici lokalne samouprave u kojoj se zgrada nalazi te mora imati visoku stručnu spremu iz područja društvenih ili tehničkih znanosti, uz uvjet da se protiv te osobe ne vodi kazneni postupak
- Prinudni predstavnik suvlasnika ima sva prava i obveze predstavnika suvlasnika te **ostvaruje pravo na novčanu naknadu za svoj rad.**

U većim je zgradama svakako poželjno da se uz izabranog predstavnika suvlasnika uspostavi i Vijeće suvlasnika koje pruža dodatnu podršku predstavniku i olakšava donošenje odluka i prikupljanje potrebnih suglasnosti što bi pojednostavilo i ubrzalo izvršavanje svih poslova i aktivnosti na zgradi.