

EUROSJAJ - upravljanje zgradama

UPRAVLJANJE ZGRADAMA U ZADARSKOJ ŽUPANIJI!

NAŠA KVALITETA JE NAŠE NAJVEĆE ORUŽJE!

Više informacija o upravljanju zgradama i održavanju zgrada

1. O upravljanju

Zašto upravljati?

Bez upravljanja ne radi ni jedan tehnički sistem - od automobila do laboratorija. I nekretnine su tehnički složene stvari i već za to traže odgovarajuće upravljanje. Upravljanje nije samo stvar tehnike već i gospodarenja, a također i međusobnih odnosa. Upravljanje zgradama povezuje pravo, ekonomiju, financije, tehniku, - a u interesu (su)vlasnika, drugih korisnika nekretnine i društvene zajednice - u okvirima zakona i dobrih običaja. Neposredni sudionici upravljanja su suvlasnici i Upravitelj. Općenito, vlasnici se brinu i odgovaraju za svoje vlasništvo, a izvršne poslove oko toga povjeravaju upravljačkim djelatnostima.

Zajednica suvlasnika

Nema dobrog kućanstva bez dobrog gospodarenja. Naravno, i kuća je kućanstvo, odakle i ova imenica. Obiteljska kuća je svakako kućanstvo, no svojevrsno je kućanstvo i kuća s više vlasnika - bilo da u njoj borave ili ne. Suvlasnici su, bili za to raspoloženi ili ne, slijedom zakona zapravo u jednoj zajednici (suvlasnička zajednica). U toj zajednici oni su dužni - osim za svoj posebni dio vlasništva (najčešće stan) brinuti se odgovorno i za nekretninu u cijelosti (i zajedničke dijelove i uređaje itd.). Ta briga nije samo na riječima, već ima svoju cijenu. Pričuva je novčana osnovica kojom se praktički osigurava i ostvaruje briga suvlasničke zajednice za njenu nekretninu. S pravnog stanovišta upravljanje i jest u prvom redu pravo suvlasnika u odlučivanju u svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu, zajedno s ostalim suvlasnicima. Osnovne, svakodnevne odredbe ponašanja suvlasnika i ostalih korisnika navedene su u Kućnom redu, a osnovni dokument o odnosima suvlasnika je Među vlasnički ugovor. Prisjetimo se najsličnijeg dosadašnjeg slučaja suvlasničkoj zajednici: zaduženje stanogradnje. U svijetu, a i u Hrvatskoj, ona ima dugogodišnju tradiciju. Zadrudnom izgradnjom nazivala se i ona koja to nije bila, kad se ustvari prodavalo stanove za tržište. Izvorno, stambene zadruge se osnivaju ne samo radi ujedinjavanja sredstava za izgradnju, nego i radi udruživanja snaga u kasnijem zajedničkom korištenju zgrade, u njenom upravljanju.



Vrijednosti kvalitetnog upravljanja

Upravljanje nije isto što i tehničko održavanje, premda se u praksi nerijetko na to svodi. Održavanjem se održava upotrebljivost zgrade (građevna i funkcionalna ispravnost) za koju je nakon gradnje dobivena uporabna dozvola, te što se traži i omogućuje suvremenim tehnologijama (protupožarna zaštita, grijanje, vodoopskrba otpada itd.) Zato se održavanje proteže od hitnih intervencija do takozvanih velikih popravaka koji su ustvari rekonstrukcije i modernizacije. U svakom slučaju (i prema zakonu, i prema današnjim nazorima) na prvom mjestu su: sigurnost korištenja, zaštita zdravlja i života i zaštita okoliša. Primiče se vrijeme kada će se sve češće uz pitanje o cijeni kvadratnog metra postaviti i pitanje: 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, savjetima i edukacijom suvlasnika, a i svjedodžbama neovisnih stručnjaka opravda postignutu i obećanu kvalitetu upravljanja i 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? Upoznavanje dobrih primjera iz prakse upravljanja olakšati će bitno elektronski mediji. Biti će potrebno napraviti i tipologiju zgrada kao što su na primjer apartmanske zgrade, stalno naseljene zgrade ili zgrade u staroj jezgri mjesta ili gradova otoka.

Predstavnik suvlasnika

Predstavnik suvlasnika je okrenut prema Upravitelju (i drugima gdje ovlašteno treba predstavljati suvlasnike), a istovremeno predstavnik suvlasnika, odgovorno stoji pred suvlasnicima koji su ga izabrali. U nekim slučajevima pokazuje se korisnim da se uz predstavnika suvlasnika nađe još i tijelo koje će biti određeni "savjet suvlasnika" i sol.



2. Pravni aspekti upravljanja

Ustav iz mjeseca prosinca 1990. godine napušta pojam društvenog vlasništva, a u Republici Hrvatskoj počinje proces privatizacije. Zakonom o vlasništvu propisano je da u Republici Hrvatskoj postoji samo jedna vrsta vlasništva, a dotadašnje pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja pretvoreno je u pravo vlasništva. Uvedeno je načelo pravnog jedinstva nekretnine, koje je izraženo kroz definiciju kako "pojedinačnu nekretninu čine zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano". Zbog ovog načela u Zakonu o vlasništvu se niti ne susrećemo s pojmom "zgrada", jer je zgrada samo dio nekretnine.

Etažiranje zgrada

Cilj etažiranja je uspostava urednog zemljišno-knjižnog stanja, kako bi se mogao dalje normalno i uredno odvijati promet nekretninama, sa punim povjerenjem u zemljišne knjige, koje moraju pratiti i najnovije aktualno pravno stanje neke nekretnine. Neka nekretnina (ovdje je uvijek riječ o zgradama) uredno je upisana u zemljišne knjige, ako je u listu "A" brojem naznačena zemljišno-knjižna čestica, njena površina izražena u m², te naznačena i katastarska općina. Bez etažiranja nije moguć upis zgrada u zemljišne knjige, tj. kod svake zgrade potrebno je utvrditi slijedeće:

- a) Oblik i veličinu parcele koja služi redovitoj upotrebi jedne zgrade - što se definira lokacijskom dozvolom.
- b) Utvrditi veličinu posebnih vlasničkih dijelova (stana, poslovnog prostora ili slično) u odnosu na veličinu (površinu) cijele zgrade, to iskazati omjerima posebnog dijela prema cjelini.
- c) Izraditi u tehničkom smislu podatke o posebnim dijelovima (crteži posebnih i zajedničkih dijelova s potrebnim oznakama i površinama i slično).
- d) Na temelju elemenata navedenih pod a), b) i c) - u pravnom smislu kroz sporazum svih suvlasnika izraditi prijedlog uknjižbe obrađivane nekretnine.

Upravljanje zgradom

Promjena vlasništva popraćena je i novim načinom upravljanja zgradama. Zakonski princip da "vlasništvo obvezuje" iskazan je odredbom po kojoj su suvlasnici dužni: - sudjelovati u upravljanju zgradom;

- odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja; i
- osnovati zajedničku pričuvu.

Dakle, upravljanje zgradom nije samo pravo, već i obveza suvlasnika.

Uzajamne odnose u svezi s upravljanjem zgradom suvlasnici trebaju utvrditi ugovorom koji mora biti u pisanom obliku, tzv.: Među vlasnički ugovor

Upravitelj

Među vlasničkim ugovorom suvlasnici određuju uvjete i način upravljanja zgradom, pobliže podatke o osobi koja će upravljati zgradom, opseg poslova koje će takva osoba obavljati i odgovornost za izvršenje tih poslova. Suvlasnici imaju zakonsku obvezu upravljanje povjeriti fizičkoj ili pravnoj osobi, koja je registrirana (upisana) za obavljanje tih poslova. Dakle, pri izboru upravitelja suvlasnici moraju voditi računa da to bude obrtnik, koji je upisan u registar obrtnika za djelatnost upravljanja nekretninama, ili trgovačko društvo, upisano u sudski registar. U pravnom položaju nalogo primca, upravitelj poduzima poslove koje su mu suvlasnici povjerili ugovorom. Poslove redovite uprave u koje spada redovno održavanje

zajedničkih dijelova i uređaja, upravitelj će poduzeti na temelju odluke većine suvlasnika, a izvanredne poslove organizirati na zahtjev i uz suglasnost svih suvlasnika. U izvanredne poslove spadaju:

- poboljšanje na zgradi (ugradnja uređaja i elemenata koje zgrada nije imala);
- dogradnja;
- nadogradnja;
- promjena namjene;
- pravo građenja;
- otuđenje.

U poslove redovite uprave, osim redovnog održavanja, ubrajaju se i slijedeći poslovi:

- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predviđive buduće troškove;
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom;
- primjereno osiguranje zgrade;
- određivanje i promjene kućnog reda;
- iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje samostalnih zajedničkih prostorija.



Među vlasnički ugovor

Člankom 375. Zakona o vlasništvu propisano je da među vlasnički ugovor sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova zgrade;
- uvjete i način upravljanja, te
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati zgradom;
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.;
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve;
- ime suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njihovih ovlasti;
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj zgradi.

Ugovorom bi trebalo što preciznije odrediti i dužnosti predstavnika, kao npr.:

- organiziranje naplate kućnih režija, ako se ne plaćaju kroz pričuvu;
- sudjelovanje u odabiru izvoditelja radova koje provodi upravitelj;
- ovjeravanje radnih naloga kao potvrda izvršenja određenog posla;
- briga da se zajedničke prostorije i zemljište koje služi zgradi koristi prema dogovoru većine suvlasnika.

Predstavnik bi trebao imati i obvezu redovitog izvješćivanja suvlasnika o svim važnijim pitanjima vezanim uz upravljanje, kao i obvezu podnošenja izvješća o svom radu i to najmanje jedan puta godišnje.

Važno je naglasiti da predstavnik ne može donositi odluke umjesto suvlasnika, niti raspolagati sredstvima pričuve prema vlastitoj prosudbi.

Za svoj rad predstavnik odgovara suvlasnicima, a dužan bi bio nadoknaditi i štetu, ukoliko se dokaže da je kriv za njezin nastanak.

3. Tehnički aspekti upravljanja

Vrste popravaka

Godišnji, odnosno višegodišnji programi održavanja sadrže planirane troškove za:

- obvezne radove
- hitne popravke
- male popravke
- nužne popravke
- izvanredno održavanje
- pogonske troškove i
- troškove osiguranja zgrade

Obvezni radovi su zakonom ili posebnim propisima definirani radovi koji se na zgradi moraju redovito obavljati (dimnjačarska služba, održavanje i servisiranje protupožarne opreme, pregledi i servisi dizala i kotlovnica, itd) Hitnim popravcima se smatraju radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima, kao što su

- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
- kvarovi na plinskim instalacijama i sustavu centralnog grijanja i toplovodnog sustava
- kvarovi na električnim instalacijama i dizalima i sl.

Mali popravci na održavanju zajedničkih dijelova zgrade odnose se na

- popravke krovova
- zamjene pokrova
- održavanje rasvjete i električnih uređaja te ostali
- građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi na manjim zahvatima na zgradi

Veliki popravci su radovi koji se poduzimaju radi sanacije konstruktivnih elemenata zgrade (nosivi zidovi, međukatne konstrukcije, balkoni i sl.), sanacije dimnjaka i dimnovodnih kanala, sanacije krovova, zamjena instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, popravci pročelja zgrada i sl. Izvanredno održavanje zgrade odnosi se na izvršenje radova po nalogu građevinske ili drugih inspekcija, poboljšanje na zgradi (nadogradnje i slični zahvati) i sl.

Pogonski troškovi sadrže podmirenje troškova električne energije, čišćenja zajedničkih dijelova zgrade, održavanje okoliša zgrade i ostale slične troškove.



4. Financijski aspekti upravljanja

Zajednička pričuva

Člankom 90. "Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima" definiran je pojam zajednička pričuva kao temeljni prihod stambene zgrade za potrebe njenog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici nekretnine tj. stambene zgrade, odnosno upravitelj kojeg su zajednički izabrali na osnovu ugovora o upravljanju. Suvlasnici pričuvu uplaćuju na račun koji se u tu svrhu otvara, a u skladu sa određenim godišnjim ili višegodišnjim programom upravljanja.

Vrste zajedničke pričuve

Minimalna zajednička pričuva (u prinudnoj upravi)

Minimalna zajednička pričuva naplaćuje se svim zgradama koje su u prinudnoj upravi, odnosno tamo gdje suvlasnici nisu sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju sa upraviteljem. Minimalna financijska sredstva koja su dužni uplaćivati iznose 0,54 % vrijednosti njihovog posebnog dijela u vlasništvu nekretnine godišnje, točnije 1,53 kune po kvadratnom metru mjesečno. (Etalonska vrijednost 3.400,00 Kn) / 12 mj. = 283,33 Kn * 0,54 % = 1,53 Kn/mj.

MINIMALNA PRIČUVA

Minimalnu pričuvu koju suvlasnici moraju izdvajati, odredio je zakonodavac i to u visini 0,54 % vrijednosti njihovog posebnog dijela u vlasništvu nekretnine godišnje. Preračunato 1,53 kune po kvadratnom metru mjesečno. (Etalonska vrijednost) 3.400,00 Kn / 12 mj. = 283,33 Kn x 0,54 % = 1,53 kn/m2. Iako je 16.06.2000. etalonska vrijednost stana u Hrvatskoj povećana na 4660,00 kn, a od 14.11.2003 kao što piše u privitku etalonska cijena građenja utvrđena je na iznos od 5307,83 kn, što u konačnici po obračunu iznosi 2,39 kn/m2 pričuve. U praksi upravljanja stambenim zgradama ostala je min. pričuva 1,53 kn/m2, koja se kao što je do sada vidljivo iz prakse ne mijenja, čekajući donošenje novog Zakona o vlasništvu, ili do dobivanja pojašnjenja od mjerodavnog ministarstva ili zakonodavca. Također treba naglasiti da se u tom slučaju, tj. pri donošenju odluke o povećanju minimalnog iznosa pričuve, naknada za upravitelja ne povećava, već ostaje u zakonskim okvirima, a što će u slučaju povećanja minimalnog iznosa pričuve, svakako odgovarati upraviteljima koji rade na postotak.



Prilog

MINISTARSTVO ZA JAVNE RADOVE, OBNOVU I GRADITELJSTVO

Na temelju članka 5. stavka 3. Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji («Narodne novine», br. 109/01) ministar za javne radove, obnovu i graditeljstvo objavljuje **PODATAK O ETALONSKOJ CIJENI GRAĐENJA** (NN 183/03)

I.

Etalonska cijena građenja utvrđuje se u iznosu od 5.307,83 kuna po m2 korisne površine stana, a koji sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje

komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. II.

Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke 1. vezuje se uz euro prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan 12. studenog 2003. godine (1 EUR = 7,582609 kn), odnosno iznosi 700,00 EUR po m² korisne površine stana. III.

Ovaj podatak primjenjuje se od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 011-01/03-01/63

Urbroj: 516-01-03-1

Zagreb, 14. studenoga 2003.

Ministar za javne radove, obnovu i graditeljstvo

Radimir Čačić, v. r.

Ugovorena zajednička pričuva

Suvlasnici sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju sa izabranim upraviteljem, dogovaraju visinu zajedničke pričuve prema financijskim mogućnostima i potrebama održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što ugrađuju u godišnji program upravljanja.

Račun zajedničke pričuve stambene zgrade

Upravitelj kojeg su suvlasnici izabrali i s njim potpisali ugovor o upravljanju dužan je otvoriti poseban račun za prikupljanje sredstva zajedničke pričuve za svaku stambenu zgradu, te osigurati točna izvješća o stanju zajedničke pričuve.



5. Osiguranje

Zakonom o vlasništvu između ostalog regulirana su i pitanja vezana za upravljanje stambenim zgradama. Među najvažnije obveze upravljanja suvlasničkom stvari propisano je:

- formiranje zajedničke pričuve,
- imenovanje zajedničkog upravitelja u čiju nadležnosti se prenosi ugovaranje "primjerenog osiguranja"

Pod pojmom "primjerenog osiguranja" smatra se osiguranje od požara i nekih drugih opasnosti i od odgovornosti prema trećim osobama.

Većina osiguravatelja u Posebnim uvjetima nudi:

1. Osiguranje stambene zgrade od požara i nekih drugih opasnosti na NOVU VRIJEDNOST

Ovim osiguranjem pokrivene su štete od:
osnovnih opasnosti:

požar i udar groma,
eksplozija, osim eksplozije od nuklearne energije,
oluja,
grad (tuča),
udara vlastitog motornog vozila ili radnog stroja u osiguran građevinski objekt,
pada i udara letjelice,
manifestacije i demonstracije.
dopunskih opasnosti (koje se po izboru ugovaraju samo uz osnovne) od kojih izdvajamo:
izljev vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi,
poplava i bujica,
klizanje tla i odron zemljišta.



Osiguranje na "NOVU VRIJEDNOST" tj. na svotu koja bi trebala odgovarati cijeni izgradnje nove zgrade, povoljno je za ugovaratelja (osiguranika), jer se kod obračuna naknade za štetu ne odbija trošnost (amortizacija).

2. Osiguranje odgovornosti etažnih vlasnika (suvlasnika) iz posjedovanja i korištenja zajedničkih i posebnih dijelova stambene zgrade, prema trećima Ovim osiguranjem pokrivena su štete uslijed povrede tijela ili zdravlja trećih osoba ili oštećenja ili uništenja njihovih stvari. Trećim osobama smatraju se i suvlasnici, ako šteta suvlasniku (suvlasnicima) nije nastala iz zajedničke odgovornosti svih suvlasnika. (Npr: pad crijeva ili dimnjaka na automobil jednog od suvlasnika te zgrade nije naknadiva šteta iz odgovornosti, jer su za stanje zajedničkih dijelova zgrade odgovorni svi suvlasnici. Suprotno takvoj situaciji je slučaj da vaza sa cvijećem iz jednog stana padne na auto drugog suvlasnika iz iste zgrade. Takva šteta bi se naknadila po odgovornosti vlasnika vaze iz korištenja stana kao posebnog djela zgrade.)

No, zbog interesa suvlasnika u Posebnim uvjetima postoje potrebe za proširena osiguranja na:

1. Osiguranje zajedničkih instalacija i uređaja stambene zgrade od loma i nekih drugih opasnosti

Predmet osiguranja od ovih opasnosti mogu biti:

zajednička vodovodna i kanalizacijska mreža,
zajednička instalacija centralnog grijanja, bez kotlovnice,
zajednička elektroinstalacija,
zajedničke kotlovnice, koje su u suvlasništvu etažnih vlasnika,
dizala kao cjelina ili samo elektromotori dizala ili samo oprema strojarne.

2. Osiguranje stakla od loma u zajedničkim dijelovima zgrade,

3. Osiguranje stvari kućanstva etažnih vlasnika (suvlasnika),

4. Osiguranje opasnosti loma stakla na prozorima i vratima stana te pregradnih stijena u stanu (ovo se osiguranje ugovara samo uz prethodno osiguranje stvari kućanstva).



Upravitelj

Upravitelj je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Uredbom o održavanju zgrada, definiran kao pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje te djelatnosti. Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika, što znači da na njihov nalog, putem odabrane ovlaštene osobe, raspolaže prikupljenim sredstvima zajedničke pričuve, kako bi održavao zajedničke dijelove nekretnine u uporabnom i funkcionalnom stanju. Pri tome je njegova dužnost; hitnim intervencijama spriječiti dovođenje u opasnost života i imovine korisnika zgrade, ukazati na nužnost određenih zahvata za što su suvlasnici obvezni osigurati potrebna financijska sredstva, a kod investicijskog održavanja, skupiti dostatan broj ponuda i realizirati dogovoreno poboljšanje uz vršenje nadzora nad ugovorenim radovima. Svaka valjana Odluka suvlasnika ima značenje Aneksa osnovnom među vlasničkom ugovoru i kao dokument stambene zgrade dostavlja se upravitelju, što postaje nalog za njegovo postupanje. Kako prava proističu iz vlasništva i njegove nepovredivosti, upravitelj ne odlučuje o prioritetima niti može samostalno raspolagati prikupljenim sredstvima, jer ona pripadaju suvlasnicima i prikupljaju se na njihovom zasebnom zajedničkom računu. Kao nalogo primac, i prvenstveno, pružatelj raznih stručnih usluga, upravitelj ne arbitrira kod donošenja među vlasničkih odluka i nema zakonske ovlasti provođenja zabrana i kazni koje proističu iz nepridržavanja ugovornih obveza među suvlasnicima. Za to je nadležan, isključivo sud. Upravitelj zastupa suvlasnike u sporovima sa trećim osobama, ponaša se u maniri dobrog gospodara i brine za interese svih suvlasnika.

Upravitelj (ZOV)

Članak 378.

- (1) Suvlasnici nekretnine su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju.
- (2) Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.
- (3) Upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom.
- (4) Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve.
- (5) Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. ovoga članka nije drukčije određeno.
- (6) Ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno. Upraviteljeve dužnosti i ovlasti



Članak 379.

(1) Upravitelj je dužan osobito:

- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže,
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 378. ovoga Zakona,
- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšanje, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšanja.

(2) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

(3) Upravitelja koji postupi suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.